

DEPARTEMENT DU VAL D'OISE



MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**Approuvée par délibération du Conseil Municipal du
7 février 2014**

Exposé des motifs



Février 2014

SOMMAIRE

I – PREAMBULE

II – RAPPEL REGLEMENTAIRE

Le contexte juridique

Les étapes d'une procédure de modification simplifiée

III – LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Création d'un secteur dans la zone UC

Modification du règlement de la zone UC

Modification du plan de zonage

Rectification des erreurs matérielles relevées dans le règlement écrit de la zone UI

I - PREAMBULE

Par délibération en date du 29 septembre 2006, le Conseil Municipal de la ville de Villiers-le-Bel a approuvé son Plan Local d'Urbanisme.

Ce document est la traduction réglementaire du projet communal global qui planifie les évolutions de la ville en termes d'aménagement, d'habitat, de déplacement, d'activités dans un objectif de développement durable.

Ce document fixe également les règles de constructibilité sur chaque secteur de la ville.

Le Plan Local d'Urbanisme a été modifié par délibération du Conseil Municipal le 23 septembre 2011 et le 20 septembre 2013.

Lors de la dernière modification, pour des raisons de procédure et de calendrier, les modifications des dispositions réglementaires du PLU relatives au secteur ouest du quartier de la Cerisaie, couvert par la zone UC, n'ont pu être apportées.

Aussi, il apparaît nécessaire d'engager une procédure de modification simplifiée du PLU afin de permettre la réalisation d'opérations de logements sur cette partie du quartier en harmonie avec le paysage urbain et architectural environnant.

Par ailleurs, dans son courrier en date du 3 décembre 2013, le Sous-Préfet, dans le cadre du contrôle de légalité a alerté la Commune sur le fait que des erreurs matérielles sont apparues dans le règlement de la zone UI lors de la dernière modification du PLU en septembre 2013. C'est pourquoi, il est proposé, dans le cadre de la présente modification simplifiée de rectifier ces erreurs matérielles

II – RAPPEL REGLEMENTAIRE

Contexte juridique

La portée limitée de la modification apportée au PLU implique la mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée conformément aux articles L.123-13-1 à L.123-13-3 du code de l'urbanisme.

L'ordonnance du 05 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme entrée en vigueur le 01 janvier 2013, est venue redéfinir les champs d'application des procédures d'évolution des PLU.

En outre, la modification simplifiée s'applique pour rectifier des erreurs matérielles et lorsque le projet n'a pas pour effet :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.
- de diminuer les possibilités de construction
- de réduire la surface des terrains constructibles

Les modifications envisagées par la commune et décrites dans la partie III respectent ces conditions.

Délibération du Conseil Municipal précisant les modalités de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée au public

Les étapes d'une procédure de modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée se déroule de la manière suivante :

Notification du dossier de modification simplifiée aux personnes publiques associées

Publication d'un avis au public 8 jours avant la mise à disposition du dossier
 *Mise en ligne sur le site internet de la Ville
 *Affichage en mairie
 *Publication d'un avis dans un journal diffusé dans le département

Mise à disposition du dossier de modification simplifiée au public pendant 1 mois avec ouverture d'un registre

Délibération du Conseil Municipal approuvant la modification simplifiée

Notification de la délibération d'approbation
 *Affichage en mairie
 *Publication d'un avis dans un journal diffusé dans le département
 *Publication au Recueil des actes administratifs

III – LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

Création d'un secteur UCb dans la zone UC

Le quartier de la Cerisaie a fait l'objet d'une convention de renouvellement urbain approuvée le 9 mars 2009. Un des objectifs de cette convention est de favoriser la mixité des logements et de réaliser des programmes de construction mixtes d'accès, ou de location libre associés à des logements sociaux. Les projets de réhabilitation, de résidentialisation, de démolition, de construction de nouveaux logements et d'équipements publics permettront la requalification urbaine du site. Le paysage urbain du quartier de la Cerisaie évoluera au fur et à mesure de la réalisation de ces programmes qui s'échelonneront dans le temps en fonction d'un planning déterminé.

En raison de la localisation stratégique de ce secteur, en entrée de quartier et en vue de poursuivre et d'harmoniser l'aménagement dont il fait l'objet, des études de redéfinition des espaces publics et des îlots constructibles furent menées.

Ces études ont permis d'affiner les orientations d'aménagement dans ce quartier visant en premier lieu à organiser et optimiser l'espace public en créant des voies et des traversées piétonnes et en second lieu intégrer au mieux les nouvelles constructions en favorisant un épannelage progressif sans ruptures avec les bâtiments existants dont certains marquent fortement le site tel que celui des Bleuets.



Il s'agit d'insuffler au quartier de la Cerisaie, une dynamique architecturale et paysagère à travers une gradation des hauteurs et des gabarits afin de rompre et remédier à la monotonie des immeubles proches.

Ces considérations urbanistiques et architecturales conduisent la commune à modifier le PLU en créant un secteur UCb dans la zone UC, où le plafond des hauteurs est rehaussé.

Modification du règlement de la zone UC

Les modifications apportées au règlement figurent en rouge

CHAPITRE II

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 surface de plancher ne dépasse pas 500 m².
- Les établissements commerciaux et de services d'une surface de plancher 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 Séward).
- 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.

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 litres/seconde/hectare de parcelle, dans la limite de la faisabilité technique(avec un minimum technique de 5 litres par seconde) et un calcul du volume de rétention basé sur une pluie d'occurrence cinquantennale.

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'emprise 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.

- $\frac{1}{2}$ 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'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 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'éclairage de pièces d'habitation ou de travail,
- la $\frac{1}{2}$ 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'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.

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 :

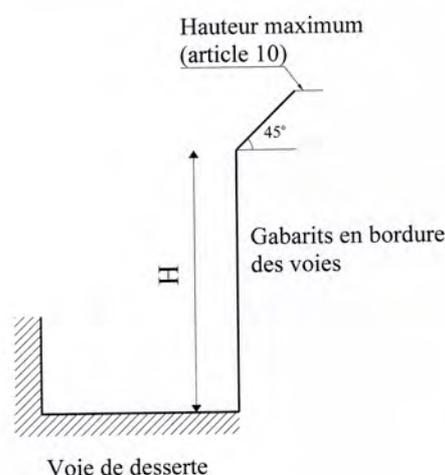
La hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder 20 m, mesurés à partir du niveau du terrain naturel et jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

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

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 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....).

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 œuvre 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 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.

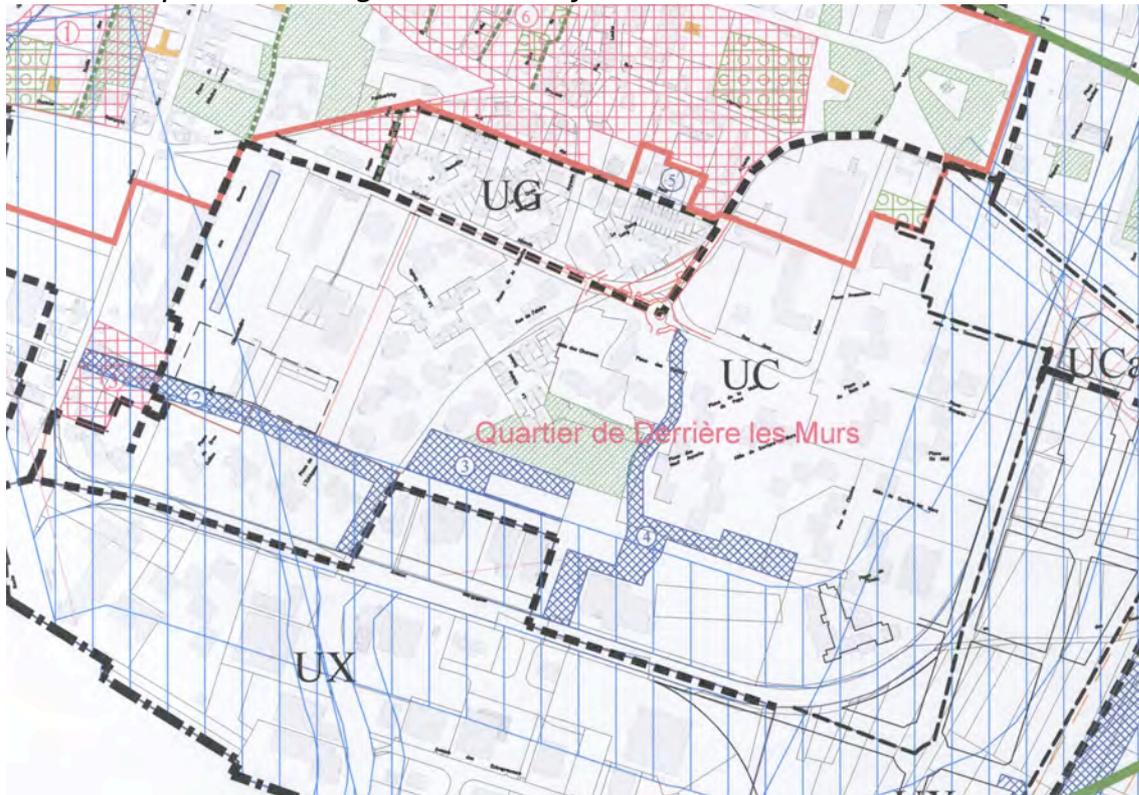
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

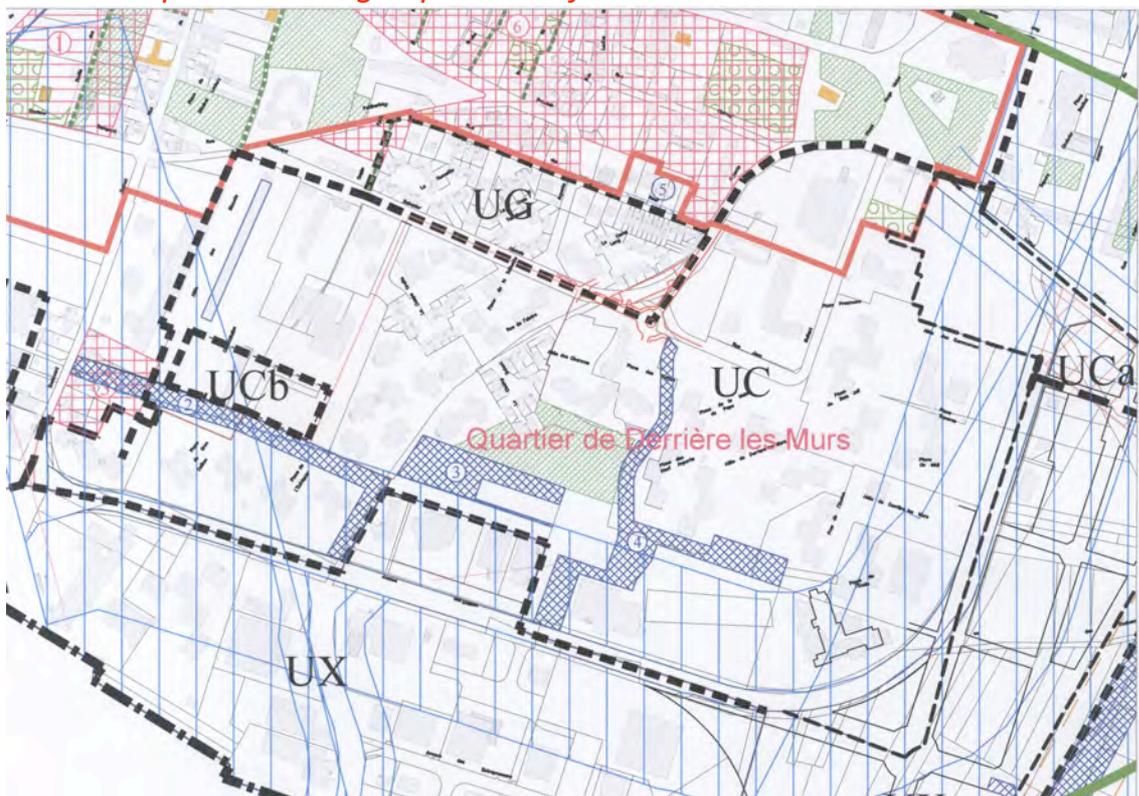
Il n'est pas fixé de règles

Modification du plan de zonage

Extrait du plan de zonage avant modification



Extrait du plan de zonage après modification



Rectification des erreurs matérielles relevées dans le règlement de la zone UI

Les modifications apportées au règlement figurent en rouge

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.
- 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 UI2, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

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.

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 SHOH.

-

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 aérodomes.

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 U1.3 – 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 U1.4 – 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, (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 UI.6 – 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 UI.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.

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.
- $\frac{1}{2}$ 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 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'éclairément 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 U1.8 – 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'éclairément 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'éclairément 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 U1.9 – 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 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.

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 UL.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 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 (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 UL.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