

NOUVEAU GRAND PARIS

GRAND PARIS EXPRESS LE RÉSEAU DE TRANSPORT PUBLIC DU GRAND PARIS



DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

TRONÇON PONT-DE-SÈVRES < > NOISY – CHAMPS (LIGNE ROUGE - 15 SUD)

PIÈCE **1.10**

Mise en compatibilité
des documents d'urbanisme

Plan d'Occupation des Sols de **Villejuif**

Sommaire

1	Préambule	5		
2	Généralités : mise en compatibilité des documents d'urbanisme	9		
2.1	La mise en compatibilité	11		
2.1.1	Définition	11		
2.1.2	Champ d'application	11		
2.1.3	Objet	11		
2.2	Le déroulement de la procédure	11		
2.3	Le contenu du dossier de mise en compatibilité	12		
2.4	Textes régissant la procédure de mise en compatibilité	12		
2.4.1	Article L. 123-16	12		
2.4.2	Article R. 123-23	13		
2.4.3	Autres dispositions	13		
2.5	Evaluation environnementale de la mise en compatibilité	13		
3	Présentation générale du projet et de son contexte	15		
3.1	Le contexte administratif du projet	17		
3.1.1	Généralités	17		
3.1.2	État des lieux des documents d'urbanisme des communes concernées dans le département du Val-de-Marne	17		
3.2	Présentation du projet soumis à l'enquête publique en vue de la Déclaration d'Utilité Publique	17		
3.2.1	Le programme d'ensemble	17		
3.2.2	Le projet : liaison en métro automatique entre Noisy-Champs et Pont de Sèvres	19		
3.2.3	Présentation technique du projet	19		
3.2.4	Présentation du projet sur la ville de Villejuif	20		
4	Incidences du projet sur les documents d'urbanisme s'appliquant sur la commune	24		
4.1	Les documents supra-communaux	26		
4.1.1	Le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF)	26		
4.1.2	Schéma Directeur (SD) et Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)	26		
4.2	Le POS en vigueur	26		
4.2.1	Le plan de zonage : les zones traversées	26		
4.2.2	Autres éléments figurant sur le plan de zonage	27		
4.2.3	Les contraintes réglementaires	27		
4.3	Mise en compatibilité du règlement d'urbanisme concerné	29		
4.3.1	Les principes retenus pour la mise en compatibilité	29		
4.3.2	Compléments au rapport de présentation induits par le projet	29		
4.3.3	Evolutions du plan de zonage induites par le projet	30		
4.3.4	Evolutions du règlement induites par le projet	30		
4.4	Analyse des impacts sur l'environnement de la mise en compatibilité du POS	44		
5	Extraits des documents d'urbanisme de la commune	45		
A1.	Extrait du rapport de présentation en vigueur			
A2.	Extrait du rapport de présentation mis en compatibilité			
B1.	Extrait du règlement en vigueur			
B2.	Extrait du règlement mis en compatibilité			
C1.	Extrait du zonage en vigueur			
C2.	Extrait du zonage mis en compatibilité			

1 Preamble

Le présent dossier de mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols (POS) de la ville de VILLEJUIF, dans le Val-de-Marne, porte sur la prise en compte du projet de construction du tronçon n°1 - Noisy-Champs - Pont de Sèvres du réseau de transport public du Grand Paris dont une section souterraine traverse le territoire communal.

Le Maître d'Ouvrage du projet est la Société du Grand Paris. Cet établissement public, créé par la loi n°2010-597 du 3 juin 2010, « a pour mission principale de concevoir et d'élaborer le schéma d'ensemble et les projets d'infrastructures composant le réseau de transport public du Grand Paris et d'en assurer la réalisation ».

Le schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris a fait l'objet, conformément à l'article 3 de la loi du 3 juin 2010, d'un débat public organisé par la Commission nationale du débat public du 1^{er} octobre 2010 au 31 janvier 2011. Le Conseil de surveillance de la Société du Grand Paris a adopté l'acte motivé précisant le schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris. Ce schéma d'ensemble a été approuvé par décret en Conseil d'Etat en date du 24 août 2011 (décret n° 2011-1011).

Le projet fait l'objet d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP), mais les dispositions du POS approuvé de la commune de VILLEJUIF ne permettent pas, en l'état, sa réalisation et doivent donc être revues pour être mises en compatibilité avec le projet.

En effet, la ville de VILLEJUIF est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé par délibération du Conseil Municipal du 8 février 2001.

Ce document a ensuite fait l'objet de plusieurs évolutions.

Ainsi, malgré ses diverses évolutions postérieures, le document d'urbanisme de VILLEJUIF ayant été institué avant l'entrée en vigueur de la loi du 13 décembre 2000 « relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain » (SRU) modifiée notamment par loi du 12 juillet 2010, portant « Engagement National pour l'Environnement », instituant les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), il conserve sa spécificité quant à son contenu qui reste régi par les dispositions de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, dans sa rédaction antérieure à la loi SRU. Il produit toutefois les mêmes effets qu'un PLU et obéit au même régime juridique.

La ville de VILLEJUIF ne fait pas partie d'un périmètre de Schéma Directeur ni de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en vigueur.

Par ailleurs, le **Schéma Directeur de la Région Ile-de-France** de 1994 est un document de référence réglementaire qui s'applique sur le territoire communal selon les dispositions de l'article L 141-1 du code de l'urbanisme.

Nota : Conformément aux textes applicables, la présente procédure a donné lieu à une réunion d'examen conjoint en octobre 2012 (PV joint en annexe).

Postérieurement à la tenue de cette réunion, le POS de la commune de Villejuif a fait l'objet d'une procédure de modification, approuvée par le Conseil Municipal le 11 avril 2013. Cette procédure d'évolution a porté sur des dispositions du document qui ne sont pas concernées par la présente procédure de mise en compatibilité. Ainsi, les dispositions prévues par la présente procédure de mise en compatibilité demeurent inchangées.

A noter par ailleurs qu'un nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU) est en cours d'élaboration par la ville de VILLEJUIF. Ce document, qui tient compte de l'implantation sur le territoire communal du réseau de transport public du Grand Paris, doit être approuvé avant la fin de l'année 2013.

La prise en compte de certaines évolutions des textes relatifs aux procédures de mise en compatibilité a donné lieu à des ajustements et à des mises à jour du dossier.

Afin d'assurer la traçabilité des ajustements apportés au présent dossier, les compléments ou mises à jour survenus après la réunion d'examen conjoint ont été insérés en **bleu**. Les ajustements liés aux échanges survenus lors des réunions d'examen conjoint sont présentés comme tels et sont évoqués dans les PV des réunions.

2 Généralités : mise en compatibilité des documents d'urbanisme

2.1 La mise en compatibilité

2.1.1 Définition

Conformément à l'article L. 123-16 du Code de l'Urbanisme, lorsque les dispositions du Plan d'Occupation des Sols (POS) ou du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé d'une commune ou d'un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) concerné ne permettent pas la réalisation d'une opération faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique, elles doivent être revues pour être mises en compatibilité avec celle-ci.

2.1.2 Champ d'application

L'obligation d'inscrire la faisabilité réglementaire d'une opération faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique dans leur document d'urbanisme s'impose à toutes les communes ou EPCI concernés dès lors qu'ils sont dotés d'un tel document.

Au vu des textes¹, compte tenu de la nature du projet, et quel que soit le bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique, **la procédure de mise en compatibilité relève exclusivement de la compétence de l'Etat.**

Le Préfet de Région appréciera, sur la base d'un dossier transmis par la Société du Grand Paris, d'une part l'utilité publique du projet et d'autre part, la compatibilité des dispositions du document d'urbanisme avec l'opération.

C'est sous sa responsabilité que sera conduite la procédure.

2.1.3 Objet

La procédure de mise en compatibilité doit permettre la réalisation de tous les éléments en projet du **réseau de transport public du Grand Paris** faisant l'objet du présent dossier sur la ville de VILLEJUIF. **Elle a pour effet d'adapter les dispositions existantes dans les différentes pièces du document d'urbanisme en vigueur qui sont incompatibles avec le projet, c'est-à-dire ne permettant pas sa réalisation.**

Plus précisément, elle concerne :

- **La section courante de l'infrastructure en souterrain** : les tunnels de 10 m de diamètre environ mettant en liaison les gares et desservant les sites de maintenance.
- Les emprises des gares :
 - Les **gares souterraines** dont les dimensions sont de 125 x 25 m environ (en fonction du trafic prévu) et de hauteur variable, accueillant les quais, mezzanines et escalators, les espaces de circulation permettant les correspondances avec les autres réseaux et des accès vers l'extérieur, locaux techniques et de services.

- Les **émergences des gares** : il s'agit des bâtiments voyageurs, permettant de concentrer les flux et l'accueil des voyageurs, d'assurer l'accès aux quais, d'accueillir des commerces liés au réseau de transport public du Grand Paris ainsi que des locaux techniques et de services.

- Les **ouvrages techniques annexes** tels que les bouches d'aération, les puits de ventilation, les puits de secours, les voies souterraines de garage et retournement des trains, les voies souterraines des gares terminus, les postes de redressement, les sous-stations électriques, etc.
- Les installations permettant l'exploitation du réseau de transport public du Grand Paris : les **sites de maintenance et de remisage** pour le matériel roulant (SMR) et les **sites de maintenance des infrastructures** (SMI) qui peuvent être en partie classés au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, les voies d'accès aux ouvrages et équipements, etc.

2.2 Le déroulement de la procédure

Cinq grandes étapes jalonnent cette procédure.

1 - L'examen du dossier par le préfet

Au vu du dossier transmis par la Société du Grand Paris, le préfet détermine si le projet est ou non compatible avec les dispositions du POS approuvé de la ville VILLEJUIF. Dans la négative, le préfet engage la procédure régie par l'article L.123-16 du Code de l'Urbanisme et établit un projet de mise en compatibilité du POS avec l'opération.

2 - L'examen conjoint par les Personnes Publiques Associées avant l'ouverture de l'enquête publique

Les dispositions proposées par l'Etat pour assurer la mise en compatibilité du POS approuvé de la ville de VILLEJUIF:

- L'Etat.
- La Commune.
- L'EPCI chargé du suivi du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).
- L'EPCI compétent en matière de Programme Local de l'Habitat.
- L'Autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains, dans les Périmètres de Transports Urbains.
- La Région.
- Le Département.
- Les Chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture).

Sont également consultées pour avis à leur demande, les associations locales d'usagers agréées et les associations agréées de protection de l'environnement.

Cet examen conjoint se traduira par l'organisation d'une réunion ad hoc à l'initiative de l'État.

¹ Notamment l'article 7 du décret n° 2010-1133 du 28 septembre 2010 pris pour l'application de la loi relative au Grand Paris disposant que « les enquêtes publiques portant sur les projets d'infrastructures du réseau de transport public du Grand Paris sont ouvertes et organisées par arrêté du préfet de la région d'Ile-de-France ».

3 - L'enquête publique conjointe

L'enquête publique portera à la fois sur l'utilité publique du projet et sur la mise en compatibilité du POS de la ville de VILLEJUIF.

4 - L'avis du Conseil Municipal ou Communautaire

À l'issue de l'enquête publique, le dossier de mise en compatibilité du POS de la ville de VILLEJUIF avec la Déclaration d'Utilité Publique est soumis pour avis au Conseil Municipal. Celui-ci dispose d'un délai de deux mois pour donner son avis. À défaut d'avis, ce dernier est considéré comme favorable.

5 - La Déclaration d'Utilité Publique

Dès lors que celle-ci est prononcée, la Déclaration d'Utilité Publique de l'opération emporte approbation des nouvelles dispositions du POS. Le document d'urbanisme est modifié par la Déclaration d'Utilité Publique elle-même et la mise en compatibilité est effective dès la publication de la Déclaration d'Utilité Publique.

2.3 Le contenu du dossier de mise en compatibilité

Il comprend les documents suivants :

- Une **notice explicative de présentation**, définissant sur le territoire communal les caractéristiques essentielles du projet soumis à enquête et précisant dans quelle mesure la préservation de l'environnement est prise en compte dans le projet de mise en compatibilité du POS au regard de la nouvelle opération. Elle aborde deux sujets :
 - La présentation du projet soumis à enquête (présentation générale, objectifs, présentation technique, de l'infrastructure des sites de maintenance et des ouvrages annexes, exploitation) et présentation des caractéristiques du projet sur la commune.
 - Les incidences du projet sur le POS et la justification des évolutions nécessaires pour permettre sa réalisation.
- Les extraits du **rapport de présentation**, portant sur l'analyse de l'offre de transports collectifs sur la commune afin d'y ajouter la description du projet. Présentation de la version initiale du document en vigueur et de la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet.
- Les extraits de la **pièce écrite du règlement du POS** portant sur les zones concernées par le projet : dans la version initiale du document en vigueur et dans la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet. Cette dernière introduit, selon les besoins du projet sur la commune, les modifications de textes nécessaires dans les différents articles pour autoriser le projet et toutes ses composantes et en rendre possible sa réalisation.

- Deux extraits du **document graphique du règlement** (plan de zonage) concerné par le projet : dans la version initiale du document en vigueur et dans la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet. Cette dernière fait notamment apparaître, selon les besoins du projet, les évolutions de zonage. Elle fait également apparaître les éléments figurant sur le document graphique éventuellement impactés pour les besoins du projet.

Les autres pièces de ces documents d'urbanisme ne nécessitent pas d'évolution.

2.4 Textes régissant la procédure de mise en compatibilité

S'agissant des POS et PLU, la procédure de mise en compatibilité est élaborée conformément aux **articles L. 123-16 et R. 123-23 du Code de l'Urbanisme**.

2.4.1 Article L. 123-16

La déclaration d'utilité publique ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

- a) L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;
- b) L'acte déclaratif d'utilité publique ou la déclaration de projet est pris après que les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public mentionné à l'article L. 122-4, s'il en existe un, de la région, du département et des organismes mentionnés à l'article L. 121-4, et après avis du conseil municipal.

La déclaration d'utilité publique emporte approbation des nouvelles dispositions du plan.

La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme lorsqu'elle est prise par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent. Lorsqu'elle est prise par une autre personne publique, elle ne peut intervenir qu'après mise en compatibilité du plan par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, en cas de désaccord, par arrêté préfectoral.

Dès l'ouverture de l'enquête publique et jusqu'à l'adoption de la déclaration d'utilité publique, le plan local d'urbanisme ne peut plus faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité.

L'ordonnance n 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme a modifié le contenu de l'article L. 123-16 du Code de l'Urbanisme qui est à présent repris aux articles L. 123-14 et L. 123-14-2 du Code de l'Urbanisme. Les dispositions de cette ordonnance sont entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2013.

L'article 19 de cette ordonnance – qui précise les cas où les dispositions antérieures demeurent applicables – ne mentionne pas le cas d'une mise en compatibilité d'un PLU dans le cadre d'une demande de DUP. L'ordonnance du 5 janvier 2012 est donc applicable à la présente procédure. Cette dernière respecte les exigences posées par les nouveaux textes issus de l'ordonnance précitée.

2.4.2 Article R. 123-23

(devenu l'article R. 123-23-1 à la suite du décret n°2013-142 du 14 février 2013 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012)

Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme.

L'examen conjoint prévu au b de l'article L. 123-16 a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique à l'initiative du préfet. Lorsqu'une association mentionnée à l'article L. 121-5 demande à être consultée, son président adresse la demande au préfet.

L'enquête publique est organisée dans les formes prévues par les articles R. 11-14-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis par le préfet au conseil municipal ou à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent. Si ceux-ci ne se sont pas prononcés dans un délai de deux mois, ils sont réputés avoir donné un avis favorable.

Le ministre chargé de l'urbanisme contresigne ou cosigne la déclaration d'utilité publique emportant approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme lorsque cette déclaration ne relève pas de la compétence du préfet.

2.4.3 Autres dispositions

Le contenu du dossier de mise en compatibilité des POS et PLU répond aux précisions apportées par la circulaire n°87-64 du 21 juillet 1987.

2.5 Evaluation environnementale de la mise en compatibilité

Les dossiers de mise en compatibilité doivent faire état des incidences sur l'environnement des modifications apportées aux documents d'urbanisme pour permettre la réalisation du réseau de transport public du Grand Paris.

Dans la presque totalité des cas, les évolutions apportées concernent des règles de zones urbaines déjà densément bâties. Après un examen attentif, les incidences sur l'environnement de ces évolutions ont été considérées comme nulles.

Dans un certain nombre de communes, le projet traverse des zones dédiées à la protection d'espaces naturels ou paysagers dans les documents d'urbanisme (zones N des PLU ou ND des POS). Dans la plupart des cas, le projet traverse en souterrain ces zones et les évolutions réglementaires n'ont pour objet que d'autoriser des ouvrages techniques annexes dont l'emprise ayant une emprise au sol de taille réduite. Ces ouvrages ne remettant pas en question la vocation de ces zones, les incidences sont très faibles et ont été évoquées comme telles dans les dossiers.

Enfin, pour trois communes (Cachan, Villejuif et Vitry), la sensibilité particulière de la zone traversée et/ou la nature des évolutions apportées au document d'urbanisme ont conduit à analyser plus finement la nature des incidences pour s'assurer qu'elles restaient bien limitées et ne remettaient donc pas en cause le caractère de la zone. Les analyses effectuées indiquent clairement que les incidences sont limitées.

Dans tous ces différents cas, une évaluation environnementale des dossiers de mise en compatibilité n'était pas nécessaire, les critères posés par l'article R. 121-16 du code de l'urbanisme dans sa rédaction résultant du décret du 18 juin 2009 (rédaction applicable à la présente procédure) n'étant pas remplis.

3 Présentation générale du projet et de son contexte

3.1 Le contexte administratif du projet

3.1.1 Généralités

Le tracé du réseau de transport public du Grand Paris, sur le tracé Champs-sur-Marne / Sèvres, traverse **21 communes**, toutes dotées d'un POS ou PLU, 19 d'entre eux nécessitant une mise en compatibilité.

La répartition des communes dont les documents d'urbanisme doivent être mis en compatibilité par département est, d'Est en Ouest :

- Département de la Seine-et-Marne (77) : 1 commune dotée d'un POS et 1 Plan d'Aménagement de Zone (PAZ).
- Département de la Seine-Saint-Denis (93) : 1 commune dotée d'un PLU.
- Département du Val-de-Marne (94) : 9 communes (3 POS et 6 PLU), le PLU de Joinville-le-Pont étant compatible avec le projet et 1 Plan d'Aménagement de Zone (PAZ).
- Département des Hauts-de-Seine (92) : 8 communes (1 POS et 7 PLU), le PLU de Montrouge étant compatible avec le projet.

Par ailleurs, la commune de Champs-sur-Marne (77) est également couverte par **le Schéma Directeur Local du Val Maubuée**. De même, les communes de Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, Sèvres et Vanves (92) sont couvertes par le **SCoT des Coteaux et Val de Seine**.

Enfin, le **Schéma Directeur de la Région Ile-de-France** de 1994 est un document de référence réglementaire qui s'applique sur le territoire communal selon les dispositions de l'article L 141-1 du code de l'urbanisme.

3.1.2 État des lieux des documents d'urbanisme des communes concernées dans le département du Val-de-Marne

Dans le département du Val-de-Marne, 10 communes sont concernées par le projet.

Sur ces 10 communes dotées d'un document d'urbanisme en vigueur, sept communes possèdent un Plan Local d'Urbanisme (PLU), conforme aux nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme.

Seul le PLU de Joinville-le-Pont n'a pas lieu à être mis en compatibilité, ses dispositions ne s'opposant pas à la réalisation du projet.

Trois communes sont régies par un Plan d'Occupation des Sols, dont le contenu reste applicable selon les dispositions de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction antérieure à la loi SRU du 13 décembre 2000.

Parmi ces communes, Villiers-sur-Marne est concernée à double titre par la mise en compatibilité des documents d'urbanisme. D'une part par la mise en compatibilité de son POS, et d'autre part par la mise en compatibilité du Plan d'Aménagement de Zone de la ZAC des « Boutareines » que les emprises du réseau de transport public du Grand Paris traversent en partie. La ville de Villiers-sur-Marne étant toujours dotée d'un POS et la ZAC ayant été approuvée avant l'entrée en vigueur de la loi SRU du 13 décembre 2000, son Plan d'Aménagement de Zone fait en effet

l'objet d'une mise en compatibilité spécifique conformément à l'article L. 311-7 du Code de l'Urbanisme.

Enfin, aucune commune de ce département ne fait partie d'un périmètre de Schéma Directeur ni de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en vigueur.

3.2 Présentation du projet soumis à l'enquête publique en vue de la Déclaration d'Utilité Publique

3.2.1 Le programme d'ensemble

Le programme (réseau « Grand Paris Express ») compte environ 205 km de lignes nouvelles exploitées en mode métro automatique, et comprend :

- le réseau de transport public du Grand Paris, représenté par les **lignes rouge, bleue et verte** (environ 165 km de ligne) : le réseau de transport public du Grand Paris est sous maîtrise d'ouvrage de la Société du Grand Paris ;
- la **ligne orange** (environ 40 km), sous maîtrise d'ouvrage du Syndicat des Transports d'Ile-de-France (STIF).

Le programme répond aux objectifs suivants :

- présenter une alternative à la voiture pour les déplacements de banlieue à banlieue : pour concurrencer la voiture, cette alternative en transport en commun doit être pratique, régulière et confortable ;
- décongestionner les lignes de transport en commun traversant la zone centrale de l'agglomération par la création d'une offre de transport en rocade : l'efficacité du maillage avec les lignes de transport en commun existantes et en projet est un enjeu fort permettant d'assurer la réussite du futur réseau ;
- favoriser l'égalité entre les territoires de la région capitale, en désenclavant les secteurs qui n'évoluent pas aujourd'hui au même rythme que la métropole et en permettant une meilleure accessibilité aux fonctions urbaines de la région, aux pôles de chalandise, d'études et d'emplois ;
- soutenir le développement économique en mettant en relation les grands pôles métropolitains, vecteurs de développement économique et bassins de vie ;
- faciliter l'accès au réseau ferroviaire à grande vitesse et aux aéroports d'Orly, Le Bourget et Roissy-Charles de Gaulle, pour améliorer les échanges avec l'ensemble du territoire national et l'international ;
- contribuer à préserver l'environnement en favorisant un report de l'utilisation de la voiture particulière vers les transports en commun et en limitant l'étalement urbain.

Le réseau Grand Paris Express est organisé autour de liaisons de rocade desservant les territoires de proche et moyenne couronnes et d'une liaison diamétrale permettant de les relier au cœur de l'agglomération.

Le programme comprend les liaisons suivantes :

Une ligne rouge Le Bourget – Villejuif – La Défense – Le Mesnil-Amelot :

La ligne rouge constitue une nouvelle ligne structurante, principalement en rocade, qui dessert directement les Hauts-de-Seine, le Val-de-Marne, la Seine-Saint-Denis, ainsi que l'ouest de la Seine-et-Marne. Elle assure ainsi des déplacements de banlieue à banlieue efficace, sans avoir à transiter par le centre de Paris.

La ligne rouge est constituée des principales liaisons fonctionnelles suivantes :

- une liaison de rocade desservant les secteurs denses de proche couronne dans le Val-de-Marne, les Hauts-de-Seine et le nord de la Seine-Saint-Denis, et permettant le désenclavement de territoires tels que ceux situés à l'est de la Seine-Saint-Denis ;
- au nord-est, une liaison assurant notamment la desserte des plates-formes aéroportuaires et des bassins d'emplois de Roissy et du Bourget, pour les relier efficacement aux grands pôles d'activité de la Plaine Saint-Denis et du territoire nord des Hauts-de-Seine, ainsi qu'au quartier d'affaires de La Défense.

La ligne rouge du réseau de transport public du Grand Paris est en correspondance avec l'ensemble des lignes ferroviaires radiales qu'elle croise, assurant ainsi l'accès direct des quatre départements de Grande Couronne au réseau du Grand Paris. La ligne rouge a une longueur totale d'environ 100 km.

Une ligne bleue Orly – Saint-Denis Pleyel :

La ligne bleue assure la liaison entre Paris, le pôle de Saint-Denis Pleyel au nord et la plate-forme d'Orly au sud. Elle est en correspondance avec les autres lignes du réseau de transport public du Grand Paris à Saint-Denis Pleyel, Villejuif et Orly. La ligne bleue reprend l'infrastructure de l'actuelle ligne 14 du métro dans Paris (Saint-Lazare – Olympiades), ainsi que de son prolongement jusqu'à la mairie de Saint-Ouen, réalisé sous maîtrise d'ouvrage du Syndicat des Transports d'Ile-de-France et de la RATP.

La portion de ligne bleue incluse dans le programme compte 15 kilomètres, et correspond aux sections Mairie de Saint-Ouen – Saint-Denis Pleyel et Olympiades – Orly. Au total, la ligne bleue aura une longueur totale de près de 30 kilomètres, dont environ 9 kilomètres correspondent à la ligne 14 actuellement exploitée.

Une ligne verte Orly – Versailles – Nanterre :

La ligne verte assure la desserte des pôles scientifiques et technologiques du plateau de Saclay ainsi que des grands bassins d'habitat et d'emploi des Yvelines et de l'Essonne, reliés aux principaux pôles de transport de l'ouest et du sud parisiens. Elle doit améliorer de manière significative l'accessibilité d'un territoire ayant vocation à devenir l'un des secteurs-clés du Grand Paris en matière de recherche et d'enseignement supérieur.

Dans un premier temps, la ligne verte relie la plateforme d'Orly, à l'est, aux territoires de Saint-Quentin-en-Yvelines et de Versailles, au nord-ouest du plateau de Saclay. La ligne verte possède alors une longueur totale d'environ 35 kilomètres.

Ultérieurement, la ligne verte sera prolongée au nord en direction de Rueil-Malmaison et Nanterre, de manière à offrir une liaison de rocade performante en moyenne couronne pour le sud, l'ouest et le nord-ouest parisiens. Dans sa configuration Orly – Versailles – Nanterre, la ligne verte aura une longueur totale d'environ 50 kilomètres.

Une ligne orange Nanterre - Saint-Denis Pleyel - Noisy-Champs / Champigny-sur-Marne :

La ligne orange relie la Plaine Saint-Denis à la Cité Descartes (gare « Noisy-Champs ») et à Champigny-sur-Marne. Elle dessert notamment le centre et le sud de la Seine-Saint-Denis (ville préfecture de Bobigny, secteur à potentiel de Neuilly-sur-Marne), ainsi que le nord-est du Val-de-Marne, en particulier le pôle d'activité de Val de Fontenay. Dans cette configuration, la ligne orange possède une longueur totale d'environ 30 kilomètres.

Au nord-ouest de Paris, la ligne orange pourra être prolongée jusqu'à Nanterre en desservant notamment Colombes et La Garenne-Colombes. Dans sa configuration Nanterre – Saint-Denis Pleyel – Noisy-Champs / Champigny-sur-Marne, la ligne orange aura une longueur totale d'environ 40 kilomètres.

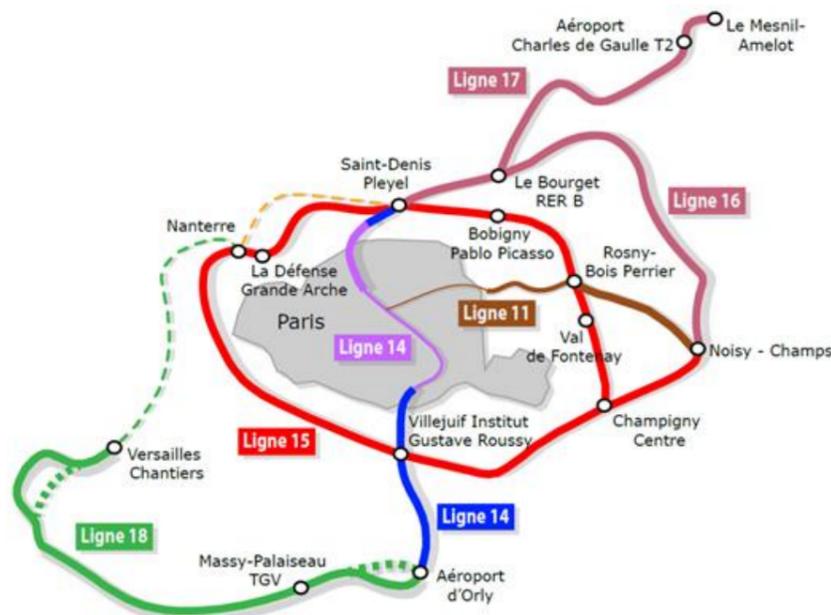
Les deux maîtres d'ouvrage, Société du Grand Paris et STIF, favorisent les choix de conception de nature à préserver l'avenir et à autoriser des évolutions dans la structure d'exploitation du réseau. Ces choix de conception amènent à identifier des dispositions dites d'« interopérabilité », qui concernent à la fois les caractéristiques techniques transversales au réseau et celles des ouvrages spécifiques (tunnels et gares) aux points de jonction entre les différentes sections du réseau Grand Paris Express. Ainsi, par exemple, des lignes en correspondance pourraient ne former qu'une seule ligne après recomposition.

Le programme de l'opération comprend 57 gares situées sur les lignes sous maîtrise d'ouvrage de la Société du Grand Paris ; cinq de ces gares sont inscrites au programme de l'opération à titre conservatoire (Aéroport Charles de Gaulle T4, La Courneuve, Nanterre La Boule, Chevilly Trois Communes et Maison-Blanche - Paris XIII). Sur la ligne orange, 19 gares sont envisagées, dont 4 en connexion avec le réseau de transport public du Grand Paris (Nanterre La Folie, Saint-Denis Pleyel, Champigny Centre, Noisy-Champs).

La taille du nouveau réseau impose par ailleurs de disposer de plusieurs installations de maintenance, dédiées à une ligne ou une portion de ligne. Les installations nécessaires sont de trois types :

- sites de maintenance et de remisage des trains (SMR) : ces sites assurent la maintenance en atelier du parc de matériel roulant (dépannage, entretien courant, remplacement d'organes) ainsi que le lavage et le remisage des trains. Ils peuvent également accueillir des fonctions rattachées à l'exploitation des lignes (poste de commandement centralisé, encadrement opérationnel de la ligne, ...) ;
- centres de dépannage rapide des trains (CDR) : ces centres, situés en extrémité de ligne lorsque le SMR est éloigné géographiquement, permettent de réaliser les dépannages rapides des trains sans perte de temps due aux trajets des trains jusqu'au SMR ;
- sites de maintenance des infrastructures (SMI) : ces sites assurent les besoins de maintenance patrimoniale des voies et des équipements fixes du système de transport – traction, basse tension, signalisation, automatismes de conduite, courants faibles, équipements électromécaniques. Ils peuvent le cas échéant être regroupés avec les sites de maintenance et de remisage des trains.

En 2012, en perspective du lancement de la phase opérationnelle du projet, le gouvernement a souhaité préciser le calendrier pluriannuel de réalisation et de financement du Grand Paris Express. Les travaux menés dans cette perspective ont permis d'établir des orientations et d'arrêter des décisions partagées sur la définition des projets (relevant à la fois du Grand Paris Express ainsi que de la modernisation et de l'extension du réseau existant), leur calendrier, leur financement et leur mise en œuvre. Ces orientations ont été présentées le 6 mars 2013 par le Premier ministre sous l'appellation « Le Nouveau Grand Paris ». Ces éléments, sans incidences sur la présente procédure de mise en compatibilité, sont détaillés dans la pièce C du dossier d'enquête publique préalable à déclaration d'utilité publique (chapitre C2, titre 2.4.2 ; chapitre C3, titre 2.2).



Réseau en configuration « Nouveau Grand Paris »

3.2.2 Le projet : liaison en métro automatique entre Noisy-Champs et Pont de Sèvres

Compte tenu de l'ampleur du programme d'ensemble et de son étendue géographique, le réseau sous maîtrise d'ouvrage de la Société du Grand Paris (lignes bleue, rouge et verte) donnera lieu à plusieurs déclarations d'utilité publique et fait ainsi l'objet de plusieurs enquêtes publiques préalables. Chaque enquête porte sur une section spécifique du réseau, correspondant à un « tronçon » de ligne autonome, cohérent en termes d'organisation des travaux.

Le premier tronçon du réseau relie 16 gares, de Noisy-Champs à Pont de Sèvres. Le projet représente environ 35 km de ligne nouvelle, insérés en souterrain. D'ouest en est, les gares du projet sont présentées dans le tableau suivant :

Les 16 gares du projet
Noisy - Champs
Bry - Villiers - Champigny
Champigny Centre
Saint-Maur - Créteil
Créteil L'Echat
Le Vert de Maisons
Les Ardoines
Vitry Centre
Villejuif Louis Aragon
Villejuif Institut Gustave Roussy
Arcueil - Cachan
Bagneux M4
Châtillon - Montrouge
Fort d'Issy - Vanves - Clamart
Issy RER
Pont de Sèvres

Onze de ces gares sont en correspondance avec le réseau lourd actuel de transport en commun ; à terme, la totalité des gares du tronçon sera en correspondance avec le réseau lourd de transport en commun, ou bien avec une ligne de surface structurante.

Le projet doit être exploité avec un métro automatique de grande capacité : trains d'une largeur d'au moins 2,80 mètres et d'une longueur de 120 mètres, sur roulement fer, avec une capacité d'au moins 1 000 places par rame.

Le projet prévoit également la création d'un site de maintenance des infrastructures à Vitry-sur-Seine, ainsi que d'un site de maintenance et de remisage des trains et d'un poste de commandement centralisé à Champigny-sur-Marne.

A la réalisation du tunnel, des nouvelles gares et des sites de maintenance, s'ajoute la réalisation des ouvrages de service nécessaires au bon fonctionnement de la ligne. Ces ouvrages, répartis le long du tracé, permettent l'accès des services de secours, la ventilation de l'ensemble des ouvrages souterrains, la récupération et l'évacuation des eaux d'infiltration (ouvrages d'épuisement), ainsi que l'alimentation en électricité de la ligne et des équipements du tunnel, des gares et des ouvrages annexes.

3.2.3 Présentation technique du projet

3.2.3.1 Le tunnel

La section courante du tunnel ferroviaire permet la pose et l'équipement de deux voies de circulation. Sa géométrie est limitée par différentes contraintes :

- les possibilités techniques de déplacement du tunnelier (la majorité du tunnel étant creusée au tunnelier),
- les contraintes de tracé imposées par la circulation du matériel roulant,
- les contraintes imposées par la recherche du confort des usagers.

Le tunnel se situe à des profondeurs variables : le niveau de rail évolue entre 15 mètres et 55 mètres environ sous le niveau du terrain naturel. Le tunnel a un diamètre extérieur de 10 mètres environ.

Les puits d'entrée et de sortie des tunneliers sont des ouvrages de génie civil permettant le montage et le démontage des tunneliers en vue du creusement du tunnel. Leur profondeur peut varier de 20 à 40 mètres selon l'altimétrie du tunnel.

Les puits peuvent utiliser les emprises d'une future gare ou d'un futur ouvrage de service et bénéficier d'installations de chantiers communes aux deux ouvrages. Cependant, il est parfois nécessaire d'implanter ces puits sur des emprises spécifiques.

Une fois le puits réalisé et les installations de chantier aménagées, le tunnelier est acheminé pièce par pièce jusqu'au puits, avant d'être assemblé à l'intérieur de l'ouvrage. Le tunnelier peut alors entamer son travail d'excavation du tunnel sur une section prédéfinie : le puits d'entrée sert durant cette phase à l'approvisionnement du tunnelier ainsi qu'à l'évacuation des terres excavées. A l'achèvement de la section concernée, le tunnelier est démonté au sein d'un puits de sortie.

Dix puits de tunneliers sont aménagés pour la réalisation du tronçon Noisy-Champs - Pont de Sèvres.

3.2.3.2 Les gares

Les gares se composent de deux parties :

1. La partie souterraine de la gare (la station) dont les dimensions sont de 125 x 25 m environ (en fonction du trafic prévu) et de hauteur variable, accueillant les quais, mezzanines et escalators permettant d'accéder à la partie émergente de la gare (le bâtiment voyageur), les espaces de circulation permettant les correspondances avec les autres réseaux et des accès vers l'extérieur, locaux techniques et de services nécessaires au fonctionnement du réseau.

2. La partie émergente de la gare qui constitue le bâtiment voyageur dont les dimensions varient entre 200 m² et 2 000 m² selon l'importance de la gare en matière de flux voyageurs et le contexte urbain existant et/ou futur.

Le bâtiment voyageur permet l'accueil des voyageurs, organise l'accessibilité aux quais et peut accueillir des commerces liés au réseau de transport public du Grand Paris. Des locaux techniques et de services, des postes de redressement nécessaires au fonctionnement du réseau sont également implantés au sein du bâtiment voyageur.

Le bâtiment voyageur intégrera des locaux destinés au stationnement vélos, le nombre de places devant être estimé en fonction des besoins avérés de chaque gare. Les places de stationnement pour les véhicules ou deux roues motorisés, répondant aux besoins avérés de chaque gare, seront réalisées à proximité du bâtiment voyageur, en tenant compte du contexte urbain propre à chaque site.

Enfin, le bâtiment voyageur donnera sur un espace public (parvis ou place) dont le dimensionnement et les caractéristiques dépendront de l'environnement urbain existant et/ou futur de chaque site. Aucun espace privatif extérieur n'est à intégrer au programme type du bâtiment voyageur. C'est pourquoi les dispositions réglementaires définissant l'implantation du bâtiment voyageur dans la parcelle devront, le cas échéant, évoluer de manière à réussir la meilleure intégration possible de l'équipement dans son environnement urbain.

3.2.3.3 Les ouvrages techniques annexes

Il s'agit des puits de ventilation, des accès pompiers, des accès aux ouvrages d'épuisement, des postes de redressement et de tout autre élément technique indispensable au fonctionnement du réseau. Ces ouvrages, sans élévation par rapport au niveau du sol, à l'exception des postes de redressement, seront implantés le plus souvent sur des espaces publics. Ils ne nécessitent pour leur fonctionnement d'aucune emprise extérieure privative complémentaire.

La réglementation relative à la sécurité dans les tunnels des systèmes de transport public guidés urbains de personnes impose un intervalle maximum de 800 mètres entre deux puits d'accès aux secours, ou entre un puits d'accès aux secours et une gare. Il s'agit d'ouvrages situés préférentiellement sur la voirie publique et raccordés au tunnel. Ces accès représentent une emprise au sol d'environ 30 mètres carrés. Compte tenu des contraintes de tracé, plusieurs des puits ont une profondeur supérieure à 30 mètres, ce qui impose de les équiper d'ascenseurs permettant le transport d'un brancard. Entre deux gares, les ouvrages d'accès aux secours et les dispositifs de ventilation et de désenfumage du tunnel sont en règle générale mutualisés. Les grilles de rejet des fumées occupent une surface au sol pouvant varier entre 20 m² et 40 m².

- Les postes de ventilation seront réalisés tous les 800 mètres environ et représenteront une emprise au sol d'environ 50 mètres carrés. Ces postes de ventilation seront soit intégrés aux gares, soit réalisés en souterrain avec installation de grilles au sol.
- Les accès pompiers devront être réalisés au minimum tous les 800 mètres également. Il s'agit d'ouvrages situés préférentiellement sur la voirie publique et raccordés au tunnel. Ces accès représenteront une emprise au sol d'environ 30 mètres carrés.

- Les accès aux ouvrages d'épuisement² devront être réalisés entre chaque gare. Ces accès représenteront une emprise au sol d'environ 30 mètres carrés, sans élévation par rapport au niveau du sol.
- Les postes de redressement³ seront réalisés tous les 2 kilomètres environ. Ils seront situés préférentiellement à l'intérieur des gares et sur le domaine public et pourront représenter une émergence significative (équivalent d'un R+1) jusqu'à 150 mètres carrés d'emprise au sol.

3.2.3.4 Les sites industriels

Le projet prévoit la création de deux sites industriels, l'un consacré à la maintenance et au remisage du matériel roulant (sur la commune de Champigny-sur-Marne), l'autre à la maintenance des infrastructures (sur la commune de Vitry-sur-Seine).

Le site de Champigny-sur-Marne a pour fonction d'assurer une partie des activités de maintenance courante, de maintenance renforcée, de nettoyage et de remisage des rames du réseau Grand Paris Express ; il accueille également des espaces de commandement et de contrôle de l'exploitation, avec l'aménagement d'un poste de commandement centralisé. Ces équipements, construits dans le cadre de la réalisation du tronçon Noisy-Champs - Pont de Sèvres, sont dimensionnés pour pouvoir prendre en charge d'autres sections constitutives du réseau Grand Paris Express.

Le site de Vitry-sur-Seine a pour fonction d'assurer l'entretien de l'ensemble des infrastructures de la ligne de métro. Les équipements qui lui sont associés permettent de garantir la maintenance des voies, du système d'alimentation électrique ainsi que des équipements liés aux systèmes, aux gares et aux ouvrages d'art.

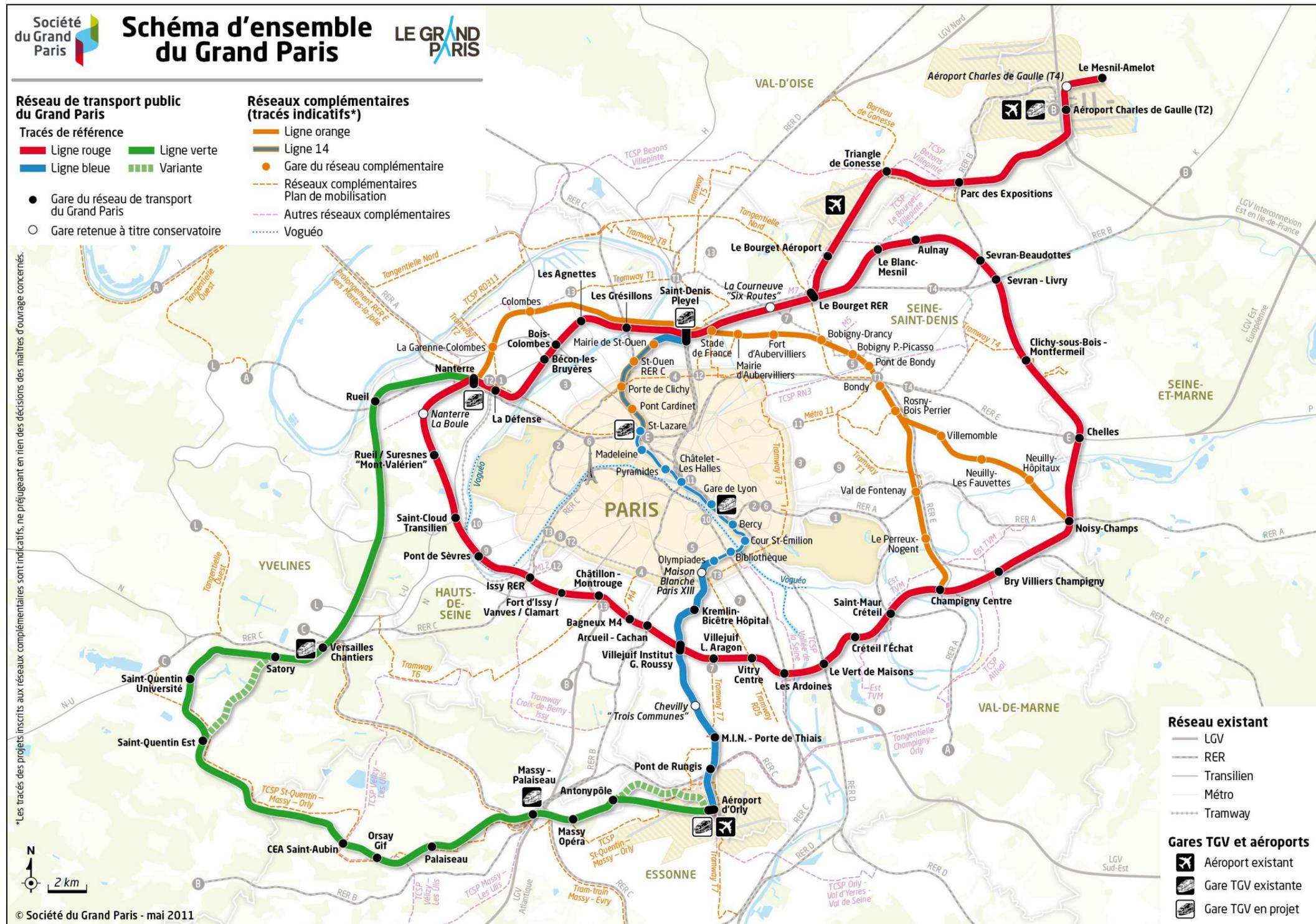
3.2.4 Présentation du projet sur la ville de Villejuif

Le tracé de la ligne rouge du futur réseau de transport public du Grand Paris traverse, d'Ouest en Est, le Sud du territoire communal de VILLEJUIF, sur une longueur de l'ordre de 2,5 km. Il présente les caractéristiques principales suivantes :

- Le tracé de l'infrastructure souterraine courante du réseau de transport public du Grand Paris traverse les quartiers suivants : Hautes Bruyères, Centre-ville et Vaux de Rome.
- Deux nouvelles gares (complétées par les emprises des gares en souterrain) : la gare « Villejuif Institut Gustave Roussy » (située dans le périmètre de la ZAC Cancer Campus) et la gare « Villejuif Louis Aragon » .
 - La gare « **Villejuif Institut Gustave Roussy** » constituera le point de liaison entre deux lignes structurantes du réseau de transport public du Grand Paris et permettra à terme de faciliter l'accès aux installations et aux équipements de l'Institut Gustave Roussy pour les Franciliens et l'accès au futur quartier autour du cluster cancer campus. A l'échelle du réseau de transport public du Grand Paris, la gare « Villejuif Institut Gustave Roussy » offre des liaisons directes vers le Sud et le Nord des Hauts-de-Seine, le cœur de Paris et le centre du Val-de-Marne. Elle assurera également une liaison rapide avec l'aéroport d'Orly.
 - La gare « **Villejuif Louis Aragon** » constituera un véritable pôle d'échange multimodal en assurant la correspondance entre le projet du métro du Grand Paris, la ligne 7 du métro parisien et le futur tramway T7 au pôle « Villejuif Louis Aragon », améliorant ainsi la desserte d'importants quartiers d'habitat et de nombreux équipements.
- L'implantation d'un ouvrage technique annexe, situé rue Jules Joffrin.

² Un poste, ou ouvrage d'épuisement est destiné à recueillir les eaux d'infiltration du tunnel pour les rejeter dans le réseau d'assainissement local, c'est le point le plus bas du tracé.

³ Un poste ou ouvrage de redressement permet de transformer le courant alternatif 15 000 volts fourni par EDF en courant continu de 750 volts, voltage utilisé par le réseau de transport public du Grand Paris.



Le programme : le réseau Grand Paris Express

4 Incidences du projet sur les documents d'urbanisme s'appliquant sur la commune

4.1 Les documents supra-communaux

4.1.1 Le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF)

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), approuvé par décret le 26 avril 1994, s'applique sur le territoire communal.

Rappelons que celui-ci a été mis en révision conformément au décret du 31 août 2005. La procédure a abouti à un projet adopté par le conseil Régional d'Ile-de-France le 25 septembre 2008, qui n'a toutefois pas fait l'objet d'un décret d'approbation en conseil d'Etat.

Le SDRIF de 1994 demeure donc le document de référence réglementaire dans les conditions fixées par l'article L 141-1 du code de l'urbanisme.

Sur la commune, les dispositions du SDRIF sont compatibles avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris.

Par ailleurs, les dispositions nouvelles prises dans le cadre de la présente mise en compatibilité du POS ne remettent pas en cause la compatibilité de ce dernier avec le SDRIF.

4.1.2 Schéma Directeur (SD) et Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

La ville de VILLEJUIF ne fait pas partie d'un périmètre de Schéma Directeur ni de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en vigueur.

4.2 Le POS en vigueur

4.2.1 Le plan de zonage : les zones traversées

Le tracé du futur tronçon Pont de Sèvres – Noisy-Champs du réseau de transport public du Grand Paris traverse le territoire de VILLEJUIF sur une longueur totale d'environ 2,5 kilomètres.

Rappelons que le territoire est concerné à triple titre par ce projet :

- D'une part, par l'infrastructure de transport en tunnel.
- D'autre part, par l'implantation des gares Villejuif Institut Gustave Roussy et Villejuif Louis Aragon.
- Enfin, par l'implantation d'un ouvrage technique annexe.

Le projet en souterrain est implanté sur six zones distinctes du POS de la ville de VILLEJUIF : cinq zones urbaines et une zone naturelle.

Rappelons également que le tracé en souterrain concerne deux Zones d'Aménagement Concerté en cours d'étude :

- La ZAC « *Cancer Campus* », créée par délibération en date du 26 septembre 2011 du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Val-de-Bièvre.
- La ZAC « *Louis Aragon* », créée par délibération en date du 20 octobre 2011 du conseil municipal de Villejuif. Certains terrains de la ZAC « *Louis Aragon* » feront l'objet d'une modification du POS prochainement.

Toutefois, à ce jour, ces deux ZAC n'ont pas été approuvées et intégrées dans le dossier de POS. Elles ne sont donc pas opposables.

4.2.1.1 La zone UB

La première zone urbaine concerne la zone UB, traversée par l'infrastructure en souterrain sur une longueur de 250 mètres environ, entre la rue René Hamon et l'Allée Berlioz.

Le Règlement d'Urbanisme précise qu'il s'agit d'une « **zone d'habitations collectives implantées en ordre discontinu**, dans laquelle sont autorisés, dans la mesure où ils n'apportent pas de nuisances, les commerces et les activités. [...] ».

4.2.1.2 Le secteur UDb de la zone UD

Cette deuxième zone urbaine est traversée par l'infrastructure en souterrain sur une longueur totale de 600 mètres environ :

- Au niveau de l'embranchement des rues Jules Joffrin et René Hamon.
- Au Sud de l'impasse Victor Hugo.
- La section souterraine courante comprise entre l'intersection de l'avenue de la République et la rue Youri Gagarine, et l'intersection de l'avenue Louis Aragon et le Boulevard Maxime Gorki. Notons que sur cette section viendra s'implanter la gare « Villejuif Louis Aragon » (complétée par les emprises de la gare souterraine).

Selon le Règlement d'Urbanisme, la zone UD est une « **zone dense à caractère central d'habitat avec commerces et services, dont les constructions sont édifiées en ordre continu** ».

4.2.1.3 Les secteurs UEa et UEb de la zone UE

Cette troisième zone est impactée par le tracé en souterrain du réseau de transport public du Grand Paris sur une longueur totale de 1 110 mètres environ :

- La première section est comprise entre l'intersection des rues Edouard Vaillant et de Verdun et le Sud de la rue Jules Joffrin. Notons que sur cette section viendra s'implanter un ouvrage technique annexe, rue Jules Joffrin.
- La deuxième section est comprise entre les intersections de la rue de Raspail et de l'avenue de la République et l'intersection de la rue Victor Hugo et de l'avenue de la République.
- La troisième section est comprise entre le carrefour boulevard Maxime Gorki/avenue Louis Aragon et le carrefour rue de la commune/avenue Louis Aragon.

- La quatrième section est comprise entre la rue de Rome et l'avenue du Colonel Fabien.

Le Règlement d'Urbanisme indique qu'il s'agit d'une « **zone d'habitations basses de type pavillonnaire implantées sur un parcellaire de taille variable**, néanmoins y sont admises dans la mesure où ils n'apportent pas de nuisances les commerces de détail et les activités économiques ».

4.2.1.4 La zone UF

La zone urbaine UF est faiblement impactée par l'infrastructure en souterrain du réseau de transport public du Grand Paris sur une longueur totale de 70 mètres environ. Cette section se situe au niveau de l'impasse Savry et de la rue de Rome.

Le Règlement d'Urbanisme indique qu'il s'agit d'une « **zone destinée à l'implantation d'activités économiques** ».

4.2.1.5 La zone UH

Cette cinquième zone est concernée pour deux sections en souterrain, sur une longueur totale de 570 mètres environ.

- La première section est comprise entre la rue Gabriel Péri et l'intersection entre le chemin de la Redoute et la voie des Sables.
- La deuxième section est située au niveau du giratoire René Hamon.

Dans le Règlement d'Urbanisme est précisé qu'il s'agit d'une « **zone destinée à l'implantation d'équipements publics ou aux équipements collectifs d'intérêt général et aux activités économiques et commerciales** ».

4.2.1.6 La zone ND

Cette sixième zone concerne une section souterraine d'une longueur totale de 400 mètres environ. Elle se localise au Sud de la voie des Sables et verra l'implantation de la gare « Villejuif Institut Gustave Roussy ».

Dans le Règlement d'Urbanisme est précisé qu'il s'agit d'une « **zone de grands espaces libres, d'espaces verts, de loisirs ou de détente à protéger contre l'urbanisation du fait de la qualité du patrimoine, du site et du paysage** ».

4.2.2 Autres éléments figurant sur le plan de zonage

L'infrastructure du réseau de transport public du Grand Paris touche **plusieurs emplacements réservés (ER)**, sans les remettre en cause. Il s'agit des ER suivants :

- En secteur UDb, **l'ER n°10**, concernant la RD 55 (Avenue de la République et Louis Aragon), pour une emprise de 20 m, dont le bénéficiaire est le Département du Val-de-Marne.
- En secteur UEb, **l'ER n°13**, concernant la rue de Verdun, pour une emprise de 20 m, dont le bénéficiaire est le Département du Val-de-Marne et **l'ER n°16**, concernant la rue Edouard Vaillant, pour une emprise de 14 m.

En l'espèce, si le tracé du tunnel du réseau de transport public du Grand Paris est prévu pour passer sous l'emprise de ces emplacements réservés, il reste que le tunnel doit s'implanter à une grande profondeur (plus de 15 mètres), si bien qu'il ne remet nullement en cause la destination de ces emplacements réservés.

4.2.3 Les contraintes réglementaires

4.2.3.1 Les servitudes d'utilité publique

La partie du territoire communal concernée par le projet est couverte par quatre types de servitudes d'utilité publique :

- Trois périmètres de protection des monuments (PPM) de 500 mètres.
- Deux zones de protection - Villejuif Agence nationale des Fréquences -.
- Deux liaisons hertziennes.
- Deux zones spéciales de dégagement.

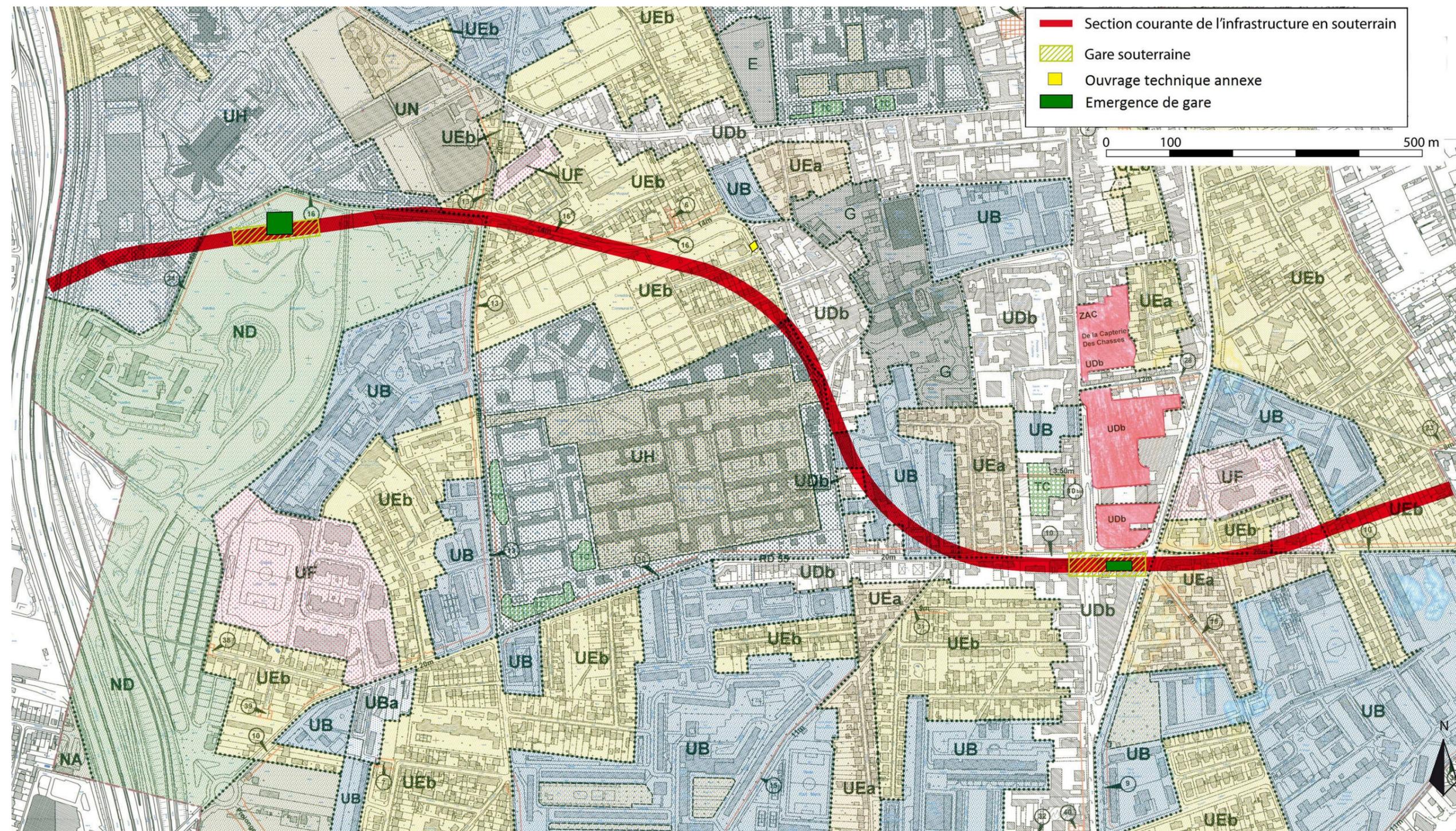
Toutefois, seules les servitudes imposant des dispositions particulières au niveau du sous-sol sont à prendre en considération pour les parties du projet en souterrain. Sur la ville de VILLEJUIF, aucune de ces servitudes n'affecte le sous-sol.

Les éléments du projet respecteront les dispositions induites par ces servitudes qui ne remettent pas en cause le projet de réseau de transport public du Grand Paris.

4.2.3.2 Les autres contraintes réglementaires

Aucune autre contrainte réglementaire ne vient remettre en cause le projet.

**EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE EN VIGUEUR DE LA VILLE DE VILLEJUIF
FAISANT APPARAÎTRE LES ÉLÉMENTS DU PROJET**



Nota : les éléments de projet figurés sur le plan sont des symboles ne donnant aucune indication de surface.

4.3 Mise en compatibilité du règlement d'urbanisme concerné

Ce chapitre définit les différentes mesures qui vont permettre d'adapter les dispositions du POS en vigueur de VILLEJUIF au contenu du projet de réseau de transport public du Grand Paris.

Plus précisément, pour rendre possible la réalisation du projet, compte tenu du contexte décrit ci-dessus, ces évolutions passeront par :

- **Le complément apporté au rapport de présentation pour y décrire les grandes lignes du projet.**
- **La réécriture de la pièce écrite du règlement d'urbanisme afin d'y introduire en tant que de besoin dans les différentes zones traversées par le projet, les compléments nécessaires afin d'autoriser le projet dans toutes ses composantes.**
- **La reprise de la pièce graphique du règlement d'urbanisme (plan de zonage) afin d'agrandir la zone UH pour permettre la réalisation effective de la gare Villejuif Institut Gustave Roussy.**

Les autres pièces n'appellent pas d'évolutions.

4.3.1 Les principes retenus pour la mise en compatibilité

L'article R. 123-9 du code de l'urbanisme relatif au règlement du plan local d'urbanisme précise que des règles particulières peuvent être applicables aux « **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** » dont font partie le projet et ses différentes composantes. C'est en ce sens que sont rédigés les compléments apportés au règlement écrit afin d'autoriser le projet de réseau de transport public du Grand Paris.

Le code ne donne aucune définition de la notion de « *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ». Le POS de VILLEJUIF ne donne pas non plus de définition des CINASPIC. Il donne donc par défaut une acception large à cette notion de CINASPIC.

4.3.2 Compléments au rapport de présentation induits par le projet

Le présent document vient compléter le rapport de présentation afin que le chapitre qu'il consacre aux transports collectifs fasse précisément mention du futur réseau de transport « Grand Paris Express ».

Aussi, dans le chapitre « 7- Circulation et transports en commun », sera inséré le texte suivant :

Le réseau de transport « Grand Paris Express »

La ville va bénéficier dans les prochaines années de l'implantation des gares « Villejuif Louis Aragon » et « Villejuif Institut Gustave Roussy » du futur réseau de transport « Grand Paris Express ». Celles-ci sont appelées à faire évoluer sensiblement, dans un proche avenir, les conditions locales de déplacement.

Le réseau de transport « Grand Paris Express » compte environ 205 km de lignes nouvelles reliant 72 gares. Il est organisé autour de liaisons de rocade desservant les territoires de proche et moyenne couronnes et d'une liaison diamétrale permettant de les relier au cœur de l'agglomération. Il comprend :

- Le réseau de transport public du Grand Paris (lignes rouge, bleue et verte : environ 165 km de ligne), sous maîtrise d'ouvrage de la Société du Grand Paris.
- La ligne orange (environ 40 km), sous maîtrise d'ouvrage du Syndicat des Transports d'Ile-de-France (STIF).

Ce réseau a pour objectif d'améliorer la qualité de desserte en transports collectifs et de faciliter les déplacements quotidiens dans la région Ile-de-France : étroitement maillé avec les principales lignes urbaines et régionales actuelles, il favorise les déplacements en rocade, dessert des quartiers jusqu'ici enclavés et permet de décongestionner les lignes qui traversent la zone centrale de l'agglomération. Le réseau Grand Paris Express est également au service de l'aménagement du territoire : il permet de relier les principaux pôles métropolitains, vecteurs de développement économique et bassins de vie, les grands équipements du cœur d'agglomération, les gares TGV ainsi que les aéroports. Il favorisera l'égalité entre les territoires de la région capitale.

Il est conçu comme une alternative à la voiture pour les déplacements de banlieue à banlieue : pour concurrencer la voiture, cette alternative sera pratique, régulière et confortable, tout en préservant l'environnement.

Présentation du projet sur la ville de VILLEJUIF

Le tracé de la ligne rouge du futur réseau de transport public du Grand Paris traverse, d'Ouest en Est, le Sud du territoire communal de VILLEJUIF, sur une longueur de l'ordre de 2,5 km. Il présente les caractéristiques principales suivantes :

- Le tracé de l'infrastructure souterraine courante du réseau de transport public du Grand Paris qui traverse les quartiers suivants : Hautes Bruyères, Centre-ville et Massif Central.
- Deux nouvelles gares (complétées par les emprises des gares en souterrain) : la gare Villejuif Louis Aragon et la gare Villejuif Institut Gustave Roussy (située dans le périmètre de la ZAC Cancer Campus).
 - La gare « Villejuif Institut Gustave Roussy » constituera le point de liaison entre deux lignes structurantes du réseau de transport public du Grand Paris et permettra à terme de faciliter l'accès aux installations et aux équipements de l'Institut Gustave Roussy pour les Franciliens et l'accès au futur quartier autour du cluster cancer campus. A l'échelle du réseau de transport public du Grand Paris, la gare « Villejuif Institut Gustave Roussy » offre des liaisons directes vers le Sud et le Nord des Hauts-de-Seine, le cœur de Paris et le centre du Val-de-Marne. Elle assurera également une liaison rapide avec l'aéroport d'Orly.
 - La gare « Villejuif Louis Aragon » constituera un véritable pôle d'échange multimodal en assurant la correspondance entre le projet du métro du Grand Paris, la ligne 7 du métro parisien et le futur tramway T7 au pôle « Villejuif Louis Aragon », améliorant ainsi la desserte d'importants quartiers d'habitat et de nombreux équipements.
- L'implantation d'un ouvrage technique annexe, situé rue Jules Joffrin.

Exposé des motifs des changements apportés*

Le rapport de présentation a été modifié pour que le chapitre qu'il consacre aux transports collectifs fasse précisément mention du futur réseau de transport « Grand Paris

Express » et en décrit les principales caractéristiques au titre des informations qui doivent figurer dans cette pièce.

Le plan de zonage et le règlement des zones concernées par l'infrastructure de transport ont été analysés, afin d'identifier les évolutions permettant de lever les incompatibilités avec l'implantation du projet de réseau de transport public du Grand Paris. Le plan de zonage a été analysé afin d'identifier et si besoin adapter les éléments incompatibles avec le projet. Les articles ont été analysés et si-besoin modifiés, en fonction de la logique suivante :

- L'article 1, afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au RTGP ainsi que les affouillements nécessaires à leur réalisation ;
- L'article 2 afin de ne pas interdire les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris (RTGP) ;
- L'article 5 afin d'adapter les superficies minimales des terrains constructibles qui seraient incompatibles avec les caractéristiques techniques des constructions et installations nécessaires à l'infrastructure de transport présentes en surface ;
- L'article 6 afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au RTGP à s'implanter à l'alignement ou de respecter un retrait de 1 m au minimum, afin de ne pas contraindre l'implantation des éléments du projet en surface par des normes de retrait qui ne seraient pas compatibles avec les spécificités techniques de l'infrastructure de transport ;
- L'article 7 afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au RTGP à s'implanter en limites séparatives ou à respecter un recul de 1 m au minimum, afin de ne pas contraindre l'implantation des éléments du projet en surface par des normes de retrait qui ne seraient pas compatibles avec les spécificités techniques de l'infrastructure de transport ;
- L'article 9 afin de porter pour les constructions et installations nécessaires au RTGP, le coefficient d'emprise au sol à 100 %, afin de tenir compte des contraintes techniques d'insertion des éléments du projet en surface en leur permettant d'occuper toute la surface du terrain d'assiette sur laquelle ils seront implantés ;
- L'article 10 afin de ne pas contraindre les constructions et installations nécessaires au RTGP implantées en surface par des règles de hauteur qui ne permettraient pas l'implantation du projet ;
- L'article 12 afin de permettre, pour les constructions et installations nécessaires au RTGP, d'évaluer le nombre de places de stationnement créé pour les véhicules motorisés et deux roues en fonction des besoins de la construction.
- L'article 13 afin de dispenser les constructions et installations nécessaires au RTGP des obligations de cet article, qui s'avèreraient incompatibles avec les caractéristiques techniques des ouvrages du RTGP présents en surface ;
- L'article 14 afin de lever les incompatibilités résultant de Coefficients d'occupation du sol qui ne permettraient pas l'implantation des constructions et installations nécessaires au RTGP, et afin que celles-ci soit régie par l'application des règles définies aux articles 3 à 13.

* **Nota :** En application de l'article R. 123-2 du code de l'urbanisme, modifié par le décret n° 2013-142 du 14 février 2013 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012, l'exposé des motifs des changements apportés, présenté en deuxième partie du Procès-Verbal de la réunion (au sein des parties « 1) L'impact du projet sur la commune » et « 2) Modifications apportées »), est intégré au rapport de présentation du POS.

4.3.3 Evolutions du plan de zonage induites par le projet

Au vu des dispositions de son règlement, la zone ND est incompatible avec le projet, car elle affiche un principe d'inconstructibilité générale que la mise en compatibilité ne peut pas remettre en cause, sous peine de ne pas respecter l'économie générale de cette zone.

La zone ND est concernée par une partie des emprises de la future gare « Villejuif Institut Gustave Roussy » et par la section courante de l'infrastructure en souterrain.

Seuls « les divers ouvrages et installations techniques liés au fonctionnement ou à la maintenance des réseaux (eaux, gaz, électricité, câble télévision, etc.) » sont autorisés, disposition qui permet, après élargissement de son libellé, la réalisation de la section courante de l'infrastructure en souterrain.

Cependant, le règlement de la zone ne peut être modifié pour permettre l'implantation de la future gare.

Il est donc nécessaire de faire évoluer le zonage afin de reclasser les emprises concernées du projet dans une zone autorisant sa réalisation.

a) Évolution du zonage sur la zone ND

La gare Villejuif Institut Gustave Roussy impacte le Parc Départemental des Hautes Bruyères, classé en ND.

Pour lever l'inconstructibilité attachée à cette zone, **il est procédé, pour la partie de zone ND concernée, à un changement de zonage par l'extension de la zone urbaine UH mitoyenne**, où s'appliqueront les règles de ladite zone.

Cette réduction des emprises de la zone ND ne remet pas en cause l'économie générale de la zone puisque celle-ci n'est amputée que de 5% de sa superficie initiale.

b) Récapitulatif de l'évolution de la surface des zones

Au total, cette évolution de zonage se traduit par la réduction de la surface de la zone ND d'environ 15 000 m² au profit de la zone UH sur une superficie totale de 28,8 ha.

4.3.4 Evolutions du règlement induites par le projet

Après analyse du libellé des articles du règlement d'urbanisme des zones traversées, il apparaît nécessaire de reformuler ponctuellement certains d'entre eux afin de les adapter aux besoins du projet.

Compte tenu des caractéristiques propres du projet et de la rédaction du règlement du document d'urbanisme en vigueur, les évolutions prendront le caractère suivant :

- Les articles 1 (« Occupations et utilisations du sol admises») et 2 (« Occupations et utilisations du sol interdites ») de toutes les zones traversées seront mis en compatibilité, si le besoin s'en fait sentir pour lever les interdictions pouvant peser sur les différentes composantes du projet (notamment les affouillements et les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement nécessitées par la gestion du réseau de transport public du Grand Paris).

PIECE I – MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME

- Pour les zones où seront localisés des ouvrages techniques annexes⁴, les émergences des gares Villejuif Louis Aragon et Villejuif Institut Gustave Roussy ou leurs emprises souterraines, c'est un ensemble plus large d'articles gérant l'implantation, l'emprise et le gabarit des constructions qui pourront être amenés à évoluer pour tenir compte des contraintes techniques propres au projet et proposer des dispositions spécifiques pour les « constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris » :

- L'article 5 « Caractéristiques des terrains ».
- L'article 6 « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ».
- L'article 7 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».
- L'article 9 « Emprise au sol ».
- L'article 10 « Hauteur maximale des constructions ».
- L'article 12 « Stationnements et espaces libres ».
- L'article 13 « Espaces libres et plantations ».
- L'article 14 « Coefficient d'Occupation du Sol ».

Le tableau aux pages suivantes décrit ces évolutions (les compléments sont indiqués en rouge et soulignés).

⁴ Rappelons qu'il s'agit des bouches d'aération, puits de ventilation, puits de secours, postes de redressement, sous-stations électriques, etc.

	<p align="center">ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME AVEC LE PROJET DE RESEAU DE TRANSPORT PUBLIC DU GRAND PARIS</p>	<p align="center">PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION</p>
<p>Définition des CINASPIC dans le règlement</p>	<p>Aucune définition ne figure dans le règlement qui donne donc, par défaut, une acception large à la notion de CINASPIC (aucune mention dans le chapitre ni définitions dans les articles 1 et 2).</p> <p>Compte tenu de sa nature, le projet en fait donc partie sans restriction, dans le cadre de l'application des dispositions du présent règlement.</p>	<p align="center">/</p>

ZONES TRAVERSEES	ARTICLES	ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME AVEC LE PROJET DE RESEAU DE TRANSPORT PUBLIC DU GRAND PARIS	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
UB	Art. 1	L'article UB 1 autorise : « – Les constructions destinées aux équipements publics ou aux équipements collectifs d'intérêt général. ». Cette disposition autorise les éléments de projet au titre des équipements collectifs ou d'intérêt général. Cet article est donc compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite pas de modification de son libellé.	/
	Art. 2	Le présent article UB 2 interdit : « – Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres ». Les affouillements nécessaires à la réalisation des infrastructures souterraines du réseau de transport public du Grand Paris ont bien sûr un rapport direct avec des travaux de construction même s'ils ne sont pas en surface. Cet article autorise donc les affouillements nécessaires au projet. Cet article est donc compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite pas de modification de son libellé.	/

ZONES TRAVERSEES	ARTICLES	ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME AVEC LE PROJET DE RESEAU DE TRANSPORT PUBLIC DU GRAND PARIS	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
UD (secteur UDb)	Art. 1	L'article UD 1 autorise : « – Les constructions destinées aux équipements publics ou aux équipements collectifs d'intérêt général. (...) – L'implantation et l'extension des installations classées nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des équipements publics ou des équipements collectifs ». Cette disposition autorise les éléments de projet au titre des équipements collectifs ou d'intérêt général ainsi que les ICPE nécessaires au projet. Cet article est donc compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite pas de modification de son libellé.	/
	Art. 2	Le présent article UD 2 interdit : « – L'implantation et l'extension des installations classées autres que celles visées à l'art. UD 1.(...) – Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres ». Les ICPE liées au projet étant autorisées à l'article 1, elles ne sont pas interdites à l'article 2. Les affouillements nécessaires à la réalisation des infrastructures souterraines du réseau de transport public du Grand Paris ont bien sûr un rapport direct avec des travaux de construction même s'ils ne sont pas en surface. Cet article autorise donc les affouillements nécessaires au projet. Cet article est donc compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite pas de modification de son libellé.	/
	Art. 5	L'article UD 5 indique : « Il n'est pas fixé de caractéristiques minimales pour la constructibilité des terrains existants. » Cet article est donc compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite pas de modification de son libellé.	/
	Art. 6	L'article UD 6 indique : « Dans les deux secteurs des dispositions différentes pourront être également autorisées ou imposées : (...) – pour les équipements collectifs d'intérêt général ainsi que pour les équipements publics ». Cette disposition exonère le projet de toute contrainte. Cet article est donc compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite pas de modification de son libellé.	/
	Art. 7	L'article UD 7 indique : « II - Règles particulières Les règles générales pourront être modifiées : (...) – pour les équipements collectifs d'intérêt général ainsi que pour les équipements publics ». Cette disposition exonère le projet de toute contrainte. Cet article est donc compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite pas de modification de son libellé.	/

ZONES TRAVERSEES	ARTICLES	ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME AVEC LE PROJET DE RESEAU DE TRANSPORT PUBLIC DU GRAND PARIS	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
UD (secteur UDb)	Art. 9	<p>L'article UD 9 indique :</p> <p>« L'emprise au sol maximum des constructions (annexes comprises) pourra atteindre : la totalité d'une bande de 15 m. comptée à partir de l'alignement (actuel ou futur si le P.O.S. prévoit un élargissement de la voie) cette bande étant portée à 30 m. pour les Rez de Chaussée comportant au moins 80 % de leur surface affectée à des activités économiques, et 50 % de la superficie du terrain restant au delà de ces bandes de 15 m. ou 30 m. (...) »</p> <p>Cette disposition s'avère incompatible avec le projet. En effet, la Société du Grand Paris n'acquerra que les emprises strictement nécessaires à l'implantation des émergences gares du réseau de transport public du Grand Paris, si bien que ces constructions pourront utiliser la totalité de ces nouvelles parcelles.</p> <p>Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</p>	<p>La rédaction insérée en fin du premier paragraphe est la suivante :</p> <p><i>« Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le coefficient d'emprise au sol peut être porté à 100% au delà des bandes de 15 m ou 30 m. »</i></p>
	Art. 10	<p>L'article UD 10 fixe une hauteur maximale de construction comprise entre 12 et 18 m selon les voies.</p> <p>Ces dispositions laissent une marge de hauteur suffisante pour les installations visées.</p> <p>Cet article est donc compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite pas de modification de son libellé.</p>	/
	Art. 12	<p>L'article UD 12 propose :</p> <p>« Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Si le respect des autres règles de construction l'exige (espaces verts notamment) les parkings doivent être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.</p> <p><i>Les espaces réservés au stationnement doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement d'au moins : (...)</i></p> <p><i>Pour les équipements publics ou d'intérêt général et les commerces de plus de 3000 m² : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'équipement ou le commerce et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant. (...)</i> »</p> <p>Les dispositions de l'article UD 12 offrent la souplesse nécessaire pour adapter les capacités de stationnement aux besoins du projet.</p> <p>Cet article est donc compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite pas de modification de son libellé.</p>	/

ZONES TRAVERSEES	ARTICLES	ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME AVEC LE PROJET DE RESEAU DE TRANSPORT PUBLIC DU GRAND PARIS	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
UD (secteur UDb)	Art. 13	<p>L'article UD 13 indique :</p> <p>« -La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage des plantations d'arbres sans compensation est interdit.</p> <p>-Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées.</p> <p>-La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 10 % de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre. Cette disposition n'est pas applicable aux terrains d'une profondeur inférieure ou égale à 30 m. lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article UD 9 pour les activités économiques situées à Rez de Chaussée</p> <p>-Le coefficient d'espace vert n'est pas applicable aux équipements scolaires ou sportifs requérant des aires récréatives extérieures. (...). »</p> <p>Cette disposition s'avère incompatible avec le projet. En effet, la Société du Grand Paris n'acquerra que les emprises strictement nécessaires à l'implantation des émergences gares du réseau de transport public du Grand Paris, si bien que ces constructions pourront utiliser la totalité de ces nouvelles parcelles.</p> <p>Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</p>	<p>La rédaction insérée au 4^{ème} alinéa est la suivante :</p> <p>« - Le coefficient d'espace vert n'est pas applicable aux équipements scolaires ou sportifs requérant des aires récréatives extérieures <u>ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris</u> ».</p>
	Art. 14	<p>L'article UD 14 indique :</p> <p>« Les possibilités de construction et d'aménagement des équipements publics, résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 1 à 13 du règlement de la zone UD ».</p> <p>Les articles 1 à 13 ayant été mis en compatibilité avec le projet, cet article est donc compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite pas de modification de son libellé.</p>	/

ZONES TRAVERSEES	ARTICLES	ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME AVEC LE PROJET DE RESEAU DE TRANSPORT PUBLIC DU GRAND PARIS	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
UE (secteurs UeA et UEb)	Art. 1	L'article UE 1 autorise : « – Les constructions destinées aux équipements publics ou aux équipements collectifs d'intérêt général. ». Cette disposition autorise donc les éléments de projet au titre des équipements collectifs ou d'intérêt général. Cet article est donc compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite pas de modification de son libellé.	/
	Art. 2	Le présent article UE 2 autorise : « – Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres ». Les affouillements nécessaires à la réalisation des infrastructures souterraines du réseau de transport public du Grand Paris ont bien sûr un rapport direct avec des travaux de construction même s'ils ne sont pas en surface. Cet article autorise donc les affouillements nécessaires au projet. Cet article est donc compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite pas de modification de son libellé.	/
	Art. 5	L'article UE 5 indique : « Équipements publics : Les règles du présent article ne sont pas opposables aux terrains destinés à la construction des équipements publics collectifs nécessaires à la vie de la zone ou du secteur. » Cette disposition exonère le projet de toute contrainte. Cet article est donc compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite pas de modification de son libellé.	/
	Art. 6	L'article UE 6 indique : « Dans les deux secteurs des dispositions différentes pourront être également autorisées ou imposées : (...) – pour les équipements collectifs d'intérêt général ainsi que pour les équipements publics ». Cette disposition exonère le projet de toute contrainte. Cet article est donc compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite pas de modification de son libellé.	/
	Art. 7	L'article UE 7 indique : « II - Règles particulières Les règles générales pourront être modifiées : (...) – pour les équipements collectifs d'intérêt général ainsi que pour les équipements publics ». Cette disposition exonère le projet de toute contrainte. Cet article est donc compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite pas de modification de son libellé.	/

ZONES TRAVERSEES	ARTICLES	ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME AVEC LE PROJET DE RESEAU DE TRANSPORT PUBLIC DU GRAND PARIS	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
<p style="text-align: center;">UE (secteurs UEa et UEb)</p>	<p style="text-align: center;">Art. 9</p>	<p>L'article UE 9 indique :</p> <p>« <i>Sauf cas particulier visés ci-après, l'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder : 40 % de la superficie du terrain.</i></p> <p><i>Cette emprise est portée à 50 % (...)</i></p> <p>– <i>pour les équipements collectifs d'intérêt général et les équipements publics.</i> »</p> <p>Cette disposition s'avère incompatible avec le projet. En effet, la Société du Grand Paris n'acquerra que les emprises strictement nécessaires à l'implantation des ouvrages techniques annexes du réseau de transport public du Grand Paris, si bien que ces constructions pourront utiliser la totalité de ces nouvelles parcelles.</p> <p>Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</p>	<p>Un alinéa viendra compléter cet article :</p> <p><i>« Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le coefficient d'emprise au sol peut être porté à 100 %. »</i></p>
	<p style="text-align: center;">Art. 10</p>	<p>L'article UE 10 indique :</p> <p>« <i>Pour les équipements publics il ne sera pas fait application de la notion de hauteur façade et ils pourront atteindre une hauteur de plafond de 12 m.</i></p> <p><i>Des exceptions pourront être faites aux règles de hauteur pour les ouvrages élevés d'intérêt général (édifices religieux, relais de télécommunication...)</i> ».</p> <p>Ces dispositions laissent une marge de hauteur suffisante pour les installations visées.</p> <p>Cet article est donc compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite pas de modification de son libellé.</p>	/
	<p style="text-align: center;">Art. 12</p>	<p>L'article UE 12 propose :</p> <p>« <i>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Si le respect des autres règles de construction l'exige (espaces verts notamment) les parkings doivent être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.</i></p> <p>(...)</p> <p><i>Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement d'au moins : (...)</i></p> <p><i>Pour les équipements publics ou d'intérêt général, la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'équipement ou le commerce et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant. (...)</i> »</p> <p>Les dispositions de l'article UE 12 offrent la souplesse nécessaire pour adapter les capacités de stationnement aux besoins du projet.</p> <p>Cet article est donc compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite pas de modification de son libellé.</p>	/

ZONES TRAVERSEES	ARTICLES	ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME AVEC LE PROJET DE RESEAU DE TRANSPORT PUBLIC DU GRAND PARIS	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
<p>UE (secteurs UEa et UEb)</p>	<p>Art. 13</p>	<p>L'article UD 13 indique :</p> <p>« -La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage des plantations d'arbres sans compensation est interdit.</p> <p>-Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées.</p> <p>-La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 40 % de la surface du terrain. Ce pourcentage est ramené à 30 % dans les cas où le coefficient d'emprise au sol des constructions est fixé à 50 % en application des dispositions de l'article UE 9. Dans tous les cas, la moitié au moins de la superficie affectée aux espaces verts sera conservée en pleine terre</p> <p>-Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige par 200 m2 de surface de terrain.</p> <p>L'ensemble des règles du présent article n'est pas applicable aux équipements scolaires ou sportifs requérant des aires récréatives extérieures.</p> <p>(...). »</p> <p>Cette disposition s'avère incompatible avec le projet. En effet, la Société du Grand Paris n'acquerra que les emprises strictement nécessaires à l'implantation des ouvrages techniques annexes du réseau de transport public du Grand Paris, si bien que ces constructions pourront utiliser la totalité de ces nouvelles parcelles.</p> <p>Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</p>	<p>La rédaction insérée est la suivante :</p> <p>« L'ensemble des règles du présent article n'est pas applicable aux équipements scolaires ou sportifs requérant des aires récréatives extérieures <u>ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris</u> ».</p>
	<p>Art. 14</p>	<p>L'article UE 14 indique :</p> <p>« Les possibilités de construction et d'aménagement des équipements publics, résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 1 à 13 du règlement de la zone UE ».</p> <p>Les articles 1 à 13 ayant été mis en compatibilité avec le projet, cet article est donc compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite pas de modification de son libellé.</p>	<p>/</p>

ZONES TRAVERSEES	ARTICLES	ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME AVEC LE PROJET DE RESEAU DE TRANSPORT PUBLIC DU GRAND PARIS	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
UF	Art. 1	<p>L'article UF 1 indique que sont autorisées :</p> <p>« – Toutes installations ou équipements collectifs d'intérêt général.</p> <p>Sont également admises les constructions et les utilisations du sol non explicitement interdites à l'article UF 2 ».</p> <p>Cette disposition autorise les éléments de projet au titre des équipements collectifs ou d'intérêt général.</p> <p>Cet article est donc compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite pas de modification de son libellé.</p>	/
	Art. 2	<p>Le présent article UF 2 interdit :</p> <p>« – Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres ».</p> <p>Les affouillements nécessaires à la réalisation des infrastructures souterraines du réseau de transport public du Grand Paris ont bien sûr un rapport direct avec des travaux de construction même s'ils ne sont pas en surface. Cet article autorise donc les affouillements nécessaires au projet.</p> <p>Cet article est donc compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite pas de modification de son libellé.</p>	/

ZONES TRAVERSEES	ARTICLES	ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME AVEC LE PROJET DE RESEAU DE TRANSPORT PUBLIC DU GRAND PARIS	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
UH	Art. 1	L'article UH 1 indique : « – Les constructions, installations et aménagements d'équipements publics ou d'équipements collectifs d'intérêt général. – Les constructions et installations liées au fonctionnement ou à l'exploitation des équipements publics ou des équipements collectifs d'intérêt général.(...)» – L'implantation et l'extension des installations classées nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des équipements publics ou des équipements collectifs. ». Cette disposition autorise les éléments de projet au titre des équipements collectifs ou d'intérêt général ainsi que les ICPE nécessaires au projet. Cet article est donc compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite pas de modification de son libellé.	/
	Art. 2	L'article UH 2 ne présente aucune interdiction en lien direct avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris. Cet article est donc compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite pas de modification de son libellé.	/
	Art. 5	L'article UH 5 indique : « Il n'est pas fixé de caractéristiques minimales pour la constructibilité des terrains. » Cette disposition exonère le projet de toute contrainte. Cet article est donc compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite pas de modification de son libellé.	/
	Art. 6	L'article UH 6 indique : « Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait ». Cette disposition exonère le projet de toute contrainte. Cet article est donc compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite pas de modification de son libellé.	/
	Art. 7	L'article UH 7 indique : « En cas de retrait (marge) sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune », celui-ci devra être égal : - à au moins 8,00 m., si la façade comporte des vues directes - à au moins 3,00 m dans le cas contraire. » Ces dispositions peuvent s'avérer incompatibles avec les contraintes techniques d'implantation des émergences gares. Il convient donc de les en exempter au titre des « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ». Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.	La rédaction insérée en fin d'article est la suivante : « <u>Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 m au minimum.</u> »
	Art. 9	L'article UH 9 indique : « L'emprise au sol maximum des constructions annexes comprises, ne pourra excéder 40% de la surface du terrain, ce coefficient est porté à 60% pour les terrains d'une superficie inférieure à 3 000 m ² . Ne sera pas pris en compte dans ces pourcentages l'emprise nécessaire à la couverture modulable d'aires de sport (tennis par exemple). » Cette disposition s'avère incompatible avec le projet. En effet, la Société du Grand Paris n'acquerra que les emprises strictement nécessaires à l'implantation des émergences gares du réseau de transport public du Grand Paris, si bien que ces constructions pourront utiliser la totalité de ces nouvelles parcelles. Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.	La rédaction insérée en fin d'article est la suivante : « <u>Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le coefficient d'emprise au sol peut être porté à 100 %.</u> »

ZONES TRAVERSEES	ARTICLES	ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME AVEC LE PROJET DE RESEAU DE TRANSPORT PUBLIC DU GRAND PARIS	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
UH	Art. 10	<p>L'article UH 10 indique :</p> <p>« La hauteur plafond des constructions ne pourra excéder 15 m. elle est portée à 21 m. pour les équipements collectifs cependant les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées par le présent article pourront faire l'objet de travaux d'amélioration, d'aménagement, de transformation ou de restructuration dans leurs structures et gabarits actuels.</p> <p>Les hauteurs fixées précédemment pourront être dépassées pour des impératifs techniques liés à la destination ou à l'exploitation des équipements autorisés dans la zone tels que (châteaux d'eau, relais hertziens, ouvrages liés à la distribution d'énergie, halles de sport, etc... ».</p> <p>Ces dispositions laissent une marge de hauteur suffisante pour les installations visées.</p> <p>Cet article est donc compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite pas de modification de son libellé.</p>	/
	Art. 12	<p>L'article UH 12 propose :</p> <p>« Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. »</p> <p>Les dispositions de l'article UH 12 offrent la souplesse nécessaire pour adapter les capacités de stationnement aux besoins du projet.</p> <p>Cet article est donc compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite pas de modification de son libellé.</p>	/
	Art. 13	<p>L'article UH 13 indique :</p> <p>« –La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage des plantations d'arbres sans compensation est interdit.</p> <p>–Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées.</p> <p>–La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 20% de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre.</p> <p>– Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige par 200 m2 de surface de terrain.</p> <p>– Le coefficient d'espace vert n'est pas applicable aux équipements scolaires ou sportifs requérant des aires récréatives extérieures. »</p> <p>Cette disposition s'avère incompatible avec le projet. En effet, la Société du Grand Paris n'acquerra que les emprises strictement nécessaires à l'implantation des émergences gares du réseau de transport public du Grand Paris, si bien que ces constructions pourront utiliser la totalité de ces nouvelles parcelles.</p> <p>Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</p>	<p>La rédaction insérée est la suivante :</p> <p>« Le coefficient d'espace vert n'est pas applicable aux équipements scolaires ou sportifs requérant des aires récréatives extérieures <u>ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris</u> ».</p>
	Art. 14	<p>L'article UH 14 indique :</p> <p>« Sous réserve des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, les possibilités de construction résulteront des règles définies aux articles UH 1 à UH 13 ».</p> <p>Les articles 1 à 13 ayant été mis en compatibilité avec le projet, cet article est donc compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite pas de modification de son libellé.</p>	/

ZONES TRAVERSEES	ARTICLES	ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME AVEC LE PROJET DE RESEAU DE TRANSPORT PUBLIC DU GRAND PARIS	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
ND	Art. 1	<p>L'article ND 1 indique : « <i>Les divers ouvrages et installations techniques liés au fonctionnement ou à la maintenance des réseaux (eaux, gaz, électricité, câble télévision, etc ...)</i> ».</p> <p>Les dispositions de l'article 1 n'autorisent pas explicitement les éléments de projet que ce soient l'infrastructure en souterrain ou les affouillements de sol qui lui sont liés.</p> <p>Seuls les ouvrages techniques annexes du projet (tels que les bouches d'aération, les puits de ventilations, les puits de secours, etc.) sont autorisés puisqu'ils peuvent entrer dans le cadre des « <i>ouvrages et installations techniques liés au fonctionnement des réseaux</i> ». La liste des réseaux cités n'étant pas close, les réseaux de transports publics peuvent s'y inscrire.</p> <p>Cet article n'est donc pas compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</p>	<p>La rédaction insérée en fin d'article est la suivante : « - <u>Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ainsi que les affouillements nécessaires à leur réalisation.</u> »</p>
	Art. 2	<p>L'article ND 2 indique : « <i>Les constructions nouvelle de bâtiments de tout nature, autres que ceux visés à l'article ND 1.</i> ».</p> <p>L'article 2 introduit le principe d'inconstructibilité de la zone ND en interdisant tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 1.</p> <p>Il convient donc d'autoriser explicitement l'ensemble des éléments de projet à l'article 1.</p> <p>Cet article est donc compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite pas de modification de son libellé.</p>	/

4.4 Analyse des impacts sur l'environnement de la mise en compatibilité du POS

Une section de l'infrastructure courante en souterrain et la gare de « *Villejuif Institut Gustave Roussy* » impactent le Parc Départemental des Hautes Bruyères, classé en zone naturelle ND.

Si le tunnel en souterrain ne remet pas en cause la zone ND, l'extension de la zone UH située au Nord sur celle-ci pour prendre en compte les emprises de la future gare entraîne la mutation d'une partie de l'espace naturel constitué par le Parc.

Toutefois, outre le fait que cette extension ne concerne qu'une faible part de la zone ND (de l'ordre de 5%), elle ne touche que des espaces très largement artificialisés (entrée et parvis).

L'implantation de la gare sur le Parc Départemental des Hautes Bruyères s'insère dans le projet global de la ZAC « Cancer Campus » qui maintient le parc dans sa vocation initiale.

5 Extraits des documents d'urbanisme de la commune

A1.

**Rapport de présentation
Document en vigueur**



Extrait

Plan d'Occupation des Sols de la ville de Villejuif

*POS approuvé par délibération du Conseil Municipal du 08 février 2009
Dernière modification approuvée par délibération du Conseil Municipal du 11 avril 2013*

7 - Circulation et transports en commun :

LA VOIRIE :

- Voirie rapide :

L'autoroute A6 borde la Commune à l'Ouest et supporte une grande partie du trafic de transit à longue distance en direction de PARIS.

- Voirie de distribution :

La RN7 traverse la Commune en contournant le Centre ancien. Cette voie absorbe un trafic important en progression constante. Son élargissement à 40 m est prévu dans le cadre du présent Plan d'Occupation des Sols.

- Voirie de desserte :

Afin de remplir convenablement l'importante fonction de desserte, la voirie communale et un certain nombre de chemins départementaux devront être élargis.

Dans cette perspective, la RD55 (avenues de la République et Louis Aragon) et la RD61 (avenue Salvador Allende et boulevard Paul Vaillant Couturier) seront élargis.

Une voie de desserte (voie de l'Epi d'Or) sera créée au Sud de la Commune entre le RD55 et la rue Youri Gagarine.

TRANSPORTS EN COMMUN :

La Municipalité de Villejuif a obtenu le prolongement de la ligne 7 du réseau métropolitain dont la réalisation, achevée en mars 1985, s'est concrétisée par la création de 3 stations sur le territoire de la Commune, comprenant le terminus de la ligne : Léo Lagrange, Paul Vaillant Couturier, Louis Aragon.

Ce prolongement a permis d'améliorer considérablement les liaisons vers Paris. Il est accompagné d'une restructuration du réseau d'autobus, de la création d'une gare routière et d'un Parc de Stationnement Régional (PSR).

La Commune de Villejuif est désormais desservie par 8 lignes d'autobus RATP, contre 12 précédemment.

- 2 lignes convergent vers la porte d'Italie :

- le n° 131 de Paris « Porte d'Italie » à Rungis « Vauban-Silic »
- le n° 185 de Paris « Porte d'Italie » à Rungis « MIN »

- 6 lignes permettent des liaisons intercommunales depuis la gare routière située au terminus du métro (station Louis Aragon) :

- le n° 162 de Villejuif « L. Aragon » à Meudon « Val Fleury »
- le n° 172 de Bourg La Reine « RER B »-Villejuif « L. Aragon »-Créteil « l'Echat »
- le n° 180 de Charenton Le Pont « Charenton école » à Villejuif « L. Aragon »
- le n° 285 de Villejuif « L. Aragon » à Juvisy « RER C »
- le n° 286 d'Antony « RER B » à Villejuif « L. Aragon »
- le n° 393 de Villejuif « L. Aragon » à Sucy Bonneuil « RER A2 ».

De plus il convient d'ajouter la ligne NOCTAMBUS R : Châtelet « métro L 1 et 4 » et Rungis « Marché International ».

- une ligne intracommunale qui a pour vocation de relier les différents quartiers avec le centre ville. Cette ligne est une antenne du 185 et fonctionne du mardi au samedi, à raison d'un départ toutes les heures. Ce bus baptisé « le passe partout » a été inauguré au mois de septembre 1999.

Il existe également des lignes privées qui desservent l'Essonne.

A2.

**Rapport de présentation
Document mis en compatibilité**



Extrait

Plan d'Occupation des Sols de la ville de Villejuif

*POS approuvé par délibération du Conseil Municipal du 08 février 2009
Dernière modification approuvée par délibération du Conseil Municipal du 11 avril 2013*

7 - Circulation et transports en commun :

LA VOIRIE :

- Voirie rapide :

L'autoroute A6 borde la Commune à l'Ouest et supporte une grande partie du trafic de transit à longue distance en direction de PARIS.

- Voirie de distribution :

La RN7 traverse la Commune en contournant le Centre ancien. Cette voie absorbe un trafic important en progression constante. Son élargissement à 40 m est prévu dans le cadre du présent Plan d'Occupation des Sols.

- Voirie de desserte :

Afin de remplir convenablement l'importante fonction de desserte, la voirie communale et un certain nombre de chemins départementaux devront être élargis.

Dans cette perspective, la RD55 (avenues de la République et Louis Aragon) et la RD61 (avenue Salvador Allende et boulevard Paul Vaillant Couturier) seront élargis.

Une voie de desserte (voie de l'Epi d'Or) sera créée au Sud de la Commune entre le RD55 et la rue Youri Gagarine.

TRANSPORTS EN COMMUN – L'OFFRE EXISTANTE :

La Municipalité de Villejuif a obtenu le prolongement de la ligne 7 du réseau métropolitain dont la réalisation, achevée en mars 1985, s'est concrétisée par la création de 3 stations sur le territoire de la Commune, comprenant le terminus de la ligne : Léo Lagrange, Paul Vaillant Couturier, Louis Aragon.

Ce prolongement a permis d'améliorer considérablement les liaisons vers Paris. Il est accompagné d'une restructuration du réseau d'autobus, de la création d'une gare routière et d'un Parc de Stationnement Régional (PSR).

La Commune de Villejuif est désormais desservie par 8 lignes d'autobus RATP, contre 12 précédemment.

- 2 lignes convergent vers la porte d'Italie :

- le n° 131 de Paris « Porte d'Italie » à Rungis « Vauban-Silic »
- le n° 185 de Paris « Porte d'Italie » à Rungis « MIN »

- 6 lignes permettent des liaisons intercommunales depuis la gare routière située au terminus du métro (station Louis Aragon) :

- le n° 162 de Villejuif « L. Aragon » à Meudon « Val Fleury »
- le n° 172 de Bourg La Reine « RER B »-Villejuif « L. Aragon »-Créteil « l'Echat »
- le n° 180 de Charenton Le Pont « Charenton école » à Villejuif « L. Aragon »
- le n° 285 de Villejuif « L. Aragon » à Juvisy « RER C »
- le n° 286 d'Antony « RER B » à Villejuif « L. Aragon »
- le n° 393 de Villejuif « L. Aragon » à Sucy Bonneuil « RER A2 ».

De plus il convient d'ajouter la ligne NOCTAMBUS R : Châtelet « métro L 1 et 4 » et Rungis « Marché International ».

- une ligne intracommunale qui a pour vocation de relier les différents quartiers avec le centre ville. Cette ligne est une antenne du 185 et fonctionne du mardi au samedi, à raison d'un départ toutes les heures. Ce bus baptisé « le passe partout » a été inauguré au mois de septembre 1999.

Il existe également des lignes privées qui desservent l'Essonne.

TRANSPORTS EN COMMUN – LE RESEAU DE TRANSPORT « GRAND PARIS EXPRESS » :

La ville va bénéficier dans les prochaines années de l'implantation des gares « Villejuif Louis Aragon » et « Villejuif Institut Gustave Roussy » du futur réseau de transport « Grand Paris Express ». Celles-ci sont appelées à faire évoluer sensiblement, dans un proche avenir, les conditions locales de déplacement.

Le réseau de transport « Grand Paris Express » compte environ 205 km de lignes nouvelles reliant 72 gares. Il est organisé autour de liaisons de rocade desservant les territoires de proche et moyenne couronnes et d'une liaison diamétrale permettant de les relier au cœur de l'agglomération. Il comprend :

- Le réseau de transport public du Grand Paris (lignes rouge, bleue et verte : environ 165 km de ligne), sous maîtrise d'ouvrage de la Société du Grand Paris.
- La ligne orange (environ 40 km), sous maîtrise d'ouvrage du Syndicat des Transports d'Ile-de-France (STIF).

Ce réseau a pour objectif d'améliorer la qualité de desserte en transports collectifs et de faciliter les déplacements quotidiens dans la région Ile-de-France : étroitement maillé avec les principales lignes urbaines et régionales actuelles, il favorise les déplacements en rocade, dessert des quartiers jusqu'ici enclavés et permet de décongestionner les lignes qui traversent la zone centrale de l'agglomération. Le réseau Grand Paris Express est également au service de l'aménagement du territoire : il permet de relier les principaux pôles métropolitains, vecteurs de développement économique et bassins de vie, les grands équipements du cœur d'agglomération, les gares TGV ainsi que les aéroports. Il favorisera l'égalité entre les territoires de la région capitale.

Il est conçu comme une alternative à la voiture pour les déplacements de banlieue à banlieue : pour concurrencer la voiture, cette alternative sera pratique, régulière et confortable, tout en préservant l'environnement.

Présentation du projet sur la ville de VILLEJUIF

Le tracé de la ligne rouge du futur réseau de transport public du Grand Paris traverse, d'Ouest en Est, le Sud du territoire communal de VILLEJUIF, sur une longueur de l'ordre de 2,5 km. Il présente les caractéristiques principales suivantes :

- Le tracé de l'infrastructure souterraine courante du réseau de transport public du Grand Paris qui traverse les quartiers suivants : Hautes Bruyères, Centre-ville et Massif Central.

- Deux nouvelles gares (complétées par les emprises des gares en souterrain) : la gare Villejuif Louis Aragon et la gare Villejuif Institut Gustave Roussy (située dans le périmètre de la ZAC Cancer Campus).

- La gare « Villejuif Institut Gustave Roussy » constituera le point de liaison entre deux lignes structurantes du réseau de transport public du Grand Paris et permettra à terme de faciliter l'accès aux installations et aux équipements de l'Institut Gustave Roussy pour les Franciliens et l'accès au futur quartier autour du cluster cancer campus. A l'échelle du réseau de transport public du Grand Paris, la gare « Villejuif Institut Gustave Roussy » offre des liaisons directes vers le Sud et le Nord des Hauts-de-Seine, le cœur de Paris et le centre du Val-de-Marne. Elle assurera également une liaison rapide avec l'aéroport d'Orly.

- La gare « Villejuif Louis Aragon » constituera un véritable pôle d'échange multimodal en assurant la correspondance entre le projet du métro du Grand Paris, la ligne 7 du métro parisien et le futur tramway T7 au pôle « Villejuif Louis Aragon », améliorant ainsi la desserte d'importants quartiers d'habitat et de nombreux équipements.

- L'implantation d'un ouvrage technique annexe, situé rue Jules Joffrin.

Exposé des motifs des changements apportés

Le rapport de présentation a été modifié pour que le chapitre qu'il consacre aux transports collectifs fasse précisément mention du futur réseau de transport « Grand Paris Express » et en décrive les principales caractéristiques au titre des informations qui doivent figurer dans cette pièce.

Le plan de zonage et le règlement des zones concernées par l'infrastructure de transport ont été analysés, afin d'identifier les évolutions permettant de lever les incompatibilités avec l'implantation du projet de réseau de transport public du Grand Paris. Le plan de zonage a été analysé afin d'identifier et si besoin adapter les éléments incompatibles avec le projet. Les articles ont été analysés et si-besoin modifiés, en fonction de la logique suivante :

- L'article 1, afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au RTGP ainsi que les affouillements nécessaires à leur réalisation ;

- L'article 2 afin de ne pas interdire les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris (RTGP) ;

- L'article 5 afin d'adapter les superficies minimales des terrains constructibles qui seraient incompatibles avec les caractéristiques techniques des constructions et installations nécessaires à l'infrastructure de transport présentes en surface ;

- L'article 6 afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au RTGP à s'implanter à l'alignement ou de respecter un retrait de 1 m au minimum, afin de ne pas contraindre l'implantation des éléments du projet en surface par des normes de retrait qui ne seraient pas compatibles avec les spécificités techniques de l'infrastructure de transport ;

- L'article 7 afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au RTGP à s'implanter en limites séparatives ou à respecter un recul de 1 m au minimum, afin de ne pas contraindre l'implantation des éléments du projet en surface par des normes de retrait qui ne seraient pas compatibles avec les spécificités techniques de l'infrastructure de transport ;

- L'article 9 afin de porter pour les constructions et installations nécessaires au RTGP, le coefficient d'emprise au sol à 100 %, afin de tenir compte des contraintes techniques d'insertion des éléments du projet en surface en leur permettant d'occuper toute la surface du terrain d'assiette sur laquelle ils seront implantés ;

- L'article 10 afin de ne pas contraindre les constructions et installations nécessaires au RTGP implantées en surface par des règles de hauteur qui ne permettraient pas l'implantation du projet ;

- L'article 12 afin de permettre, pour les constructions et installations nécessaires au RTGP, d'évaluer le nombre de places de stationnement créé pour les véhicules motorisés et deux roues en fonction des besoins de la construction.

- L'article 13 afin de dispenser les constructions et installations nécessaires au RTGP des obligations de cet article, qui s'avèreraient incompatibles avec les caractéristiques techniques des ouvrages du RTGP présents en surface ;

- L'article 14 afin de lever les incompatibilités résultant de Coefficients d'occupation du sol qui ne permettraient pas l'implantation des constructions et installations nécessaires du RTGP, et afin que celles-ci soient régies par l'application des règles définies aux articles 3 à 13.

B1.

Règlement d'urbanisme
Document en vigueur



Extrait

Plan d'Occupation des Sols de la ville de Villejuif

POS approuvé par délibération du Conseil Municipal du 08 février 2009
Dernière modification approuvée par délibération du Conseil Municipal du 11 avril 2013

- TITRE II -

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD

Il s'agit d'une zone dense à caractère central d'habitat avec commerces et services, dont les constructions sont édifiées en ordre continu.

elle est constituée de 2 secteurs UD a et UD b

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

Article UD 1 Occupations et utilisations du sol admises :

Sous réserve des dispositions de l'article UD 2, sont notamment admises, sans que cette énumération soit limitative les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- les constructions destinées aux équipements publics ou aux équipements collectifs d'intérêt général.
- les constructions destinées aux professions libérales ou à des activités tertiaires.
- les constructions destinées aux activités économiques (activité artisanale ou apparentée, commerces, etc ...) dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- L'implantation et l'extension des installations classées nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des équipements publics ou des équipements collectifs.
- L'implantation et l'extension des installations classées directement liées à des commerces de détail et de proximité, ou liées à l'exercice d'une activité économique, dans la mesure où, au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.
- L'aménagement des installations même classées ou constructions existantes interdites à l'article le UD 2 à condition qu'il n'aggrave pas les nuisances.

Dispositions complémentaire : pour la partie délimitée au plan de zonage comme espace paysager ou récréatif à préserver.

Ne seront admis que :

- pour les constructions existantes dans cet espace, les travaux de réfection, rénovation, entretien ou extension limitée et ce dans le cadre des utilisations et occupations du sol admises au présent article.
- les travaux ou aménagements liés à l'entretien, la gestion de cet espace.

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

Article UD 2 Occupations et utilisations du sol interdites :

- L'implantation et l'extension des installations classées autres que celles visées à l'art. UD 1.
- Les constructions à usage exclusif d'entrepôt.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Les établissements ou activités pouvant générer des nuisances sonores, (discothèques, dancings ou assimilés ...)
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UD 3 Accès et voiries :

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

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

NOTA : dans tous les cas l'accès privé d'un terrain ne pourra avoir une largeur inférieure à 2.50 m.

Article UD 4 Desserte par les réseaux :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Collecte des ordures ménagères :

Pour les immeubles collectifs, il devra être prévu dans les constructions des locaux accessibles depuis la voie publique offrant la possibilité de stockage des containers liés à la collecte des ordures ménagères.

Article UD 5 Caractéristiques des terrains :

Il n'est pas fixé de caractéristiques minimales pour la constructibilité des terrains existants.

Lotissement de division de propriété ou de détachement de parcelle :

Dans le cadre d'une opération de division de propriété ou de détachement de parcelle, pour que les terrains soient constructibles, chacun des lots concernés par l'opération devra disposer d'une surface d'au moins 300 m² avec la possibilité d'y inscrire un rectangle de 8 m. X 10 m. ; cependant ces conditions ne sont pas exigées pour le ou les lots destinés à un remembrement entre voisins.

Article UD6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Dans le secteur UD a, La façade sur rue des constructions pourra être édifiée à l'alignement (actuel ou futur si le P.O.S. prévoit un élargissement de la voie), ou en retrait.

Dans le secteur UD b, la façade sur des constructions devra être édifiée à l'alignement (actuel ou futur si le P.O.S. prévoit un élargissement de la voie) ou, à la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées existantes ouvertes à la circulation générale, sauf en bordure de l'Av de la République « coté pair » et de la rue Saint Roch où la façade sur rue des constructions devra respecter un marge de recul de 4 m, par rapport à l'alignement futur de cette voie.

Cependant, les constructions existantes ne respectant pas ces dispositions pourront faire l'objet de travaux d'aménagement, d'amélioration, de transformation ou de restructuration.

Dans les deux secteurs des dispositions différentes pourront être également autorisées ou imposées :

- pour des raisons d'harmonie ou de continuité urbaine propres à certaines voies,
- pour tenir, compte des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour des ouvrages techniques liés aux divers réseaux : (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc ...)
- pour les équipements collectifs d'intérêt général ainsi que pour les équipements publics.

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

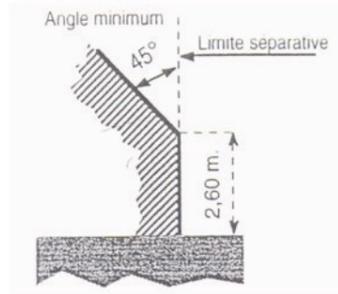
I - Règles générales

1) Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limite séparative en application des règles suivantes devront, si possible, se raccorder aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

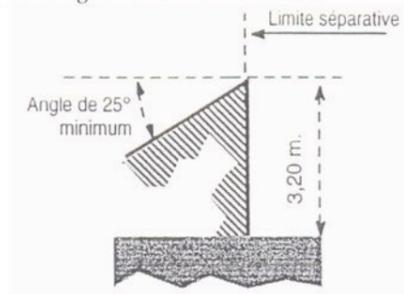
- a) dans une bande de 20 m, comptée à partir de l'alignement (actuel ou futur si le P.O.S. prévoit un élargissement de la voie), les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait.
- b) au delà de cette bande de 20 m, les constructions sont autorisées dans les conditions suivantes :
 - si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure ou égale à 15 m, on pourra construire sur les limites séparatives latérales ou en retrait.
 - sauf cas particuliers visés ci-après, si la largeur du terrain au droit de la construction est comprise entre 15 et 20 m, un retrait au moins par rapport aux limites latérales est obligatoire.
 - sauf cas particuliers visés ci-après, si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure à 20 m, les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.
 - sauf cas particuliers visés ci-après, sur la limite formant fond de parcelle, les constructions seront implantées, en retrait.

Cas particuliers : quel que soit la largeur du terrain, pourront être construits sur les limites séparatives dans les conditions maximales d'implantation définies dans les croquis ci-après :

les constructions dont la hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,60 m, dans la mesure où elles s'inscrivent dans le gabarit maximum ci-dessous



les constructions dont la hauteur en limite séparative ne dépasse pas 3,20 m, lorsque la toiture est constituée par une pente d'au moins 25° dirigée vers l'intérieur de la parcelle et dans la mesure où elles s'inscrivent dans le gabarit maximum ci-dessous



La longueur sur limite séparative de chacun des pignons ou façades ainsi créés ne pourra excéder 6 mètres.

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

- à 4,00 m. si la façade comporte des vues directes.
- à 2,50 m. dans le cas contraire.

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

Pour les constructions existantes ne respectant pas ces retraits, le retrait existant pourra être maintenu, dans le cas de reprise ou de prolongement des murs sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux ; dans ces cas après travaux la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 15 m.

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

Lorsque l'aplomb, de balcons ou de terrasses situées à plus de 0,60 m, du terrain naturel, se trouve à une distance de moins de 2,50 m. des limites séparatives, ces terrasses ou ces balcons devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90 m. de hauteur (mur ou parois translucide).

II - Règles particulières

Les règles générales pourront être modifiées :

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture, afin de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la topographie ou de la nature du sol,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes implantées non conformément aux règles générales,
- pour les équipements collectifs d'intérêt général ainsi que pour les équipements publics.

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

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

- A la hauteur de façade minorée de 2,50 m, avec un minimum de 4,00 m, si celle-ci comporte des vues directes
- Au moins 2,50m, dans le cas contraire.

La longueur des vues directes, sauf par rapport aux annexes, ne peut être inférieure à 4,00 m. la longueur de vue directe n'est pas applicable aux ouvertures situées sur les façades d'une même construction.

Article UD 9 Emprise au sol :

L'emprise au sol maximum des constructions (annexes comprises) pourra atteindre : la totalité d'une bande de 15 m. comptée à partir de l'alignement (actuel ou futur si le P.O.S. prévoit un élargissement de la voie) cette bande étant portée à 30 m. pour les Rez de Chaussée comportant au moins 80 % de leur surface affectée à des activités économiques, et 50 % de la superficie du terrain restant au delà de ces bandes de 15 m. ou 30 m.

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

Article UD 10 Hauteur des constructions :

Dans le secteur UD a :

Dans une bande de 20 m. des voies visées ci-après ; bande comptée à partir de l'alignement (actuel ou futur si le P.O.S. prévoit un élargissement de la voie), les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions seront mesurées par rapport au niveau du trottoir au droit de la propriété concernée et ne pourront excéder respectivement :

9 m. et 12 m. pour les Rues Pasteur, Babeuf et Véroillot

Dans le reste du secteur UD a, exception faite en bordure des voies précitées, les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions ne pourront excéder respectivement : **7 m. et 10 m.**

Dans le secteur UD b :

Dans une bande de 20 m. des voies visées ci-après ; bande comptée à partir de l'alignement (actuel ou futur si le P.O.S. prévoit un élargissement de la voie), les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions seront mesurées par rapport au niveau du trottoir au droit de la propriété concernée et ne pourront excéder respectivement :

12 m. et 15 m. pour :

- l'Avenue de Paris (des n°s 64 à 92 "*côté pair*" et 93 à 117 "*côté impair*"),
- l'Avenue de la République,
- la Rue Dauphin,
- la Rue Henri Barbusse,
- la Rue Ambroise Croizat (des n°s 2 à 6 "*côté pair*" et 1 à 23 "*côté impair*"),
- la Rue Georges Lebigot,
- la Rue Pasteur "*côté pair*",
- la Rue Jean Jaurès (exceptée dans sa partie comprise entre, la Place des Fusillés et le n° 98 "*côté pair*" et les Rues Guynemer et du Moulin de Saquet "*côté impair*").

15 m. et 18 m. pour :

- l'Avenue de Paris (des n°s 147 à 165 "*côté impair*" et 110 à 130 "*côté pair*"),
- la Rue Jean Jaurès (dans sa partie comprise entre, les Rues Guynemer et du Moulin de Saquet "*côté impair*" et la Place des Fusillés et le n° 98 "*côté pair*").
- la Rue Guynemer,
- la Rue Babeuf (entre la R.N.7 et la Rue Pasteur),
- l'Avenue Paul Vaillant Couturier de la Rue Jean Jaurès à la Rue Gustave Flaubert "*côté pair*" et de la Rue Jean Jaurès à la Rue Hamon "*côté impair*".
- le Boulevard Paul Vaillant Couturier (dans sa totalité "*côté pair*" et des n°s 7 à 21 "*côté impair*"), de plus dans les sections ainsi définies, pour renforcer le parti architectural de cet axe, la façade sur rue des constructions devra disposer d'une hauteur minimum de 12 m. mesurée à l'égout du toit.

18 m. et 21 m. pour :

- l'Avenue de Paris (des n°s 2 à 62 et 94 à 108 "*côté pair*" et 1 à 91 et 119 à 145 "*côté impair*"),
- l'Avenue Maxime Gorki (des n°s 2 à 48 et 110 à 148 "*côté pair*" et des n°s 1 à 47 "*côté impair*"),
- l'Avenue de Stalingrad "*côté pair*".

Pour le reste du Secteur UD b, exception faite en bordure des voies précitées, les hauteurs maximales "façade et plafond" des constructions ne pourront excéder respectivement : **9 m. et 12 m.**

Pour les immeubles situés à l'angle des voies par rapport auxquelles sont appliquées des hauteurs différentes, les hauteurs maximum "Façade et Plafond" les plus hautes pourront être maintenues dans la bande de 20 m. de la voie générant les hauteurs les plus élevées.

Par rapport aux hauteurs définies au présent article, les hauteurs des constructions pourront être majorées partiellement de l'équivalent d'un niveau afin de permettre de traiter plus harmonieusement le raccordement ou le recouvrement avec un pignon existant, (celle majoration ponctuelle ne pouvant excéder la moitié de la largeur de la façade de l'immeuble considéré).

Il est rappelé, lorsqu'un cheminée se situe à moins de 8 m. d'un bâtiment, le conduit de celle-ci doit dépasser d'au moins 0.40 m. la hauteur de cette construction voisine.

Article UD 11 Aspect extérieur et clôtures :**Dispositions générales :**

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Par leur aspect extérieur, les constructions de toutes natures et autres occupations du sol doivent s'intégrer avec le caractère du site et l'architecture des lieux avoisinants. Pour ce faire se référer au cahier de recommandations architecturales pièce N° 5 du dossier de P.O.S.).

Notamment, pour éviter de créer ou de laisser à découvert un mur pignon, la hauteur d'une construction nouvelle pourra être, soit augmentée, soit réduite, nonobstant les dispositions de l'article maximum.

- Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade devra s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie, respectant des rythmes de façades de largeurs comprises entre 6 et 15 m.
- Les murs-pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier doivent être traités en harmonie avec les façades principales lorsqu'ils sont visibles d'une voie.
- Les travaux de ravalement, modification ou transformation de bâtiment, la conception des devantures et clôtures devront tenir compte des dispositions visées dans le cahier de recommandations architecturales annexé (pièce N° 5 du dossier de P.O.S.).
- A l'occasion du ravalement des façades de bâtiments anciens. Les modénatures ainsi que les balcons et volets d'origines devront être maintenus. Les revêtements en ciment sont interdits, ainsi que la peinture sur la pierre de taille.
- L'emploi, sans enduit, de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaing, etc...), est interdit.
- Tout nouveau percement, excepté pour les devantures en rez-de-chaussée, sera proscrit pour toute façade sur rue de bâtiment ancien présentant l'ordonnement d'origine.
- Les percements des devantures doivent s'implanter dans l'axe des percements existants des étages supérieurs.
- Les devantures ne pourront excéder en hauteur les bandeaux ou corniches inférieurs régnant entre le rez-de-chaussée et le premier niveau. Ces bandeaux ou corniches devront être dégagés, remis en état et traités dans le ton général de la façade.
- Dans le cas de bâtiments protégés (annexe III du présent règlement), les toitures à la Mansard sont interdites.
- En toitures, les châssis de toit doivent s'insérer sensiblement dans le même plan que la toiture, à l'exception des bâtiments protégés où ils sont interdits.
- Le traitement des constructions annexes, garages, extensions, doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

NOTA : un plan de typologie architecturale du secteur figure dans le cahier des recommandations architecturales annexe.

Traitement des ouvrages en saillieSur les voies publiques :

- Par rapport à la verticale des gabarits-enveloppe sont autorisés les balcons, auvents et parties de construction en encorbellement situés à au moins 3 m. au dessus du niveau du sol à condition que la saillie soit au égale à 0,60 m.
- Au dessus du sommet de la verticale des gabarits-enveloppe, sont autorisés les garde-corps ne dépassant pas plus de 1 m. le sommet de la verticale.

Sur les cours et espaces intérieurs aux "lots" sont autorisés :

- les balcons, auvents et parties de constructions en encorbellement situés à au moins 3 m. au niveau du sol à condition que la saillie soit au plus égale à 1,20 m.
- les cages d'escaliers, d'ascenseurs, ou de monte charge, à condition que la partie dépassante de l'ouvrage n'excède pas en façade, une largeur de plus de 3 m. et qu'elle ne surmonte pas de plus de 3 m. un quelconque niveau habitable.

Traitement des clôtures

Clôtures bordant les voies :

- Les murs de clôture en pierre ne devront pas être supprimés. Ils pourront être aménagés pour permettre les accès.
- Les clôtures nouvelles devront être constituées, par des murs bahuts dont la partie maçonnée (piliers exclus) ne devra pas excéder 0,90m, surmontée par une grille métallique à baraudage vertical. (la hauteur totale de la clôture sera comprise entre 1,80m. et 2,20m.). Les portails devront s'intégrer dans l'ensemble de la clôture tant du point de vue du style que de la hauteur.
- Les clôtures, portails et baraudages en bois ne sont pas autorisés.

Clôtures entre voisins : les clôtures entre voisins ne pourront dépasser une hauteur de 2,60 mètres.

Dispositions complémentaires applicables aux immeubles protégés en application de l'article R.123-21 du code de l'urbanisme) :

Les immeubles existants protégés (*voir inventaire et plan à l'annexe III du présent règlement*) pourront faire l'objet de travaux selon les deux catégories figurant à ce plan :

- 1) les immeubles de grand intérêt architectural bien conservés proche de l'état d'origine seront totalement à maintenir, sauf à restituer dans un état plus authentique.
- 2) Les immeubles altérés, mais pouvant être restitués à l'état d'origine par une restauration appropriée pourront être adaptés ou modifiés de façon à restituer l'état d'origine, en conservant les volumes existants.

Lorsqu'elle sera exigée, la restauration de ces bâtiments ou partie de bâtiment devra conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque parmi les types définis, soit :

- les maisons rurales du 17 / 18^{ème} siècle,
- les maisons bourgeoises du 17 / 18^{ème} siècle,
- les fermettes du 18 / 19^{ème} siècle,
- les maisons de bourg du 19 / 20^{ème} siècle,
- les immeubles collectifs fin 19^{ème} / début 20^{ème} siècle,
- les maisons bourgeoises fin 19^{ème} / début 20^{ème} siècle.

En cas de restauration et faute de documents d'origine, les dispositions architecturales de chaque type, figurant au cahier de recommandations architecturales feront office de référence en tant qu'état d'origine.

Tous les travaux de restauration destinés à des ravalements ou des transformations ne concerneront que les façades sur rue et retours s'il y a lieu, et les toitures essentiellement.

L'occupation commerciale ou tertiaire éventuelle du ou des niveaux situés au-dessus du rez-de-chaussée ne pourra être accusée en façade.

Tout retrait d'alignement de la devanture par rapport au nu de la façade sera proscrit.

Les devantures seront posées en applique avec une saillie maximum de 15 cm, ou en feuillure.

En cas de réunion de deux locaux commerciaux situés sur des parcelles contiguës, deux devantures distinctes seront aménagées.

Article UD 12 Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Si le respect des autres règles de construction l'exige (espaces verts notamment) les parkings doivent être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.

Les espaces réservés au stationnement doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement d'au moins :

a) Réhabilitation, restructuration, rénovation et amélioration des constructions existantes

Dans ces cas il ne sera pas fait application des normes définies ci-après, sauf s'il y a création de plus de 200 m² de S.H.O.N., par rapport à la S.H.O.N. existante avant travaux sur la propriété concernée. Dans ce cas la totalité de la S.H.O.N. supplémentaires sera prise en compte pour le calcul du nombre de places à créer (voir normes au b) ci-dessous).

Dans tous les cas les places de stationnement existantes avant travaux devront obligatoirement être conservées ou reconstituées. Il en sera de même en cas de reconstruction à l'identique après un sinistre total.

b) Normes applicables aux constructions nouvelles :

Pour l'habitation :

Le nombre minimum de place de stationnement à réserver est déterminé par rapport à la Surface Hors-Œuvre Nette (S.H.O.N.) affectée à l'habitat et ce de la façon suivante :

- 1 place par tranche de 100 m² de S.H.O.N.,
- Dans tous les cas le nombre de places ainsi obtenu ne peut être inférieur à 1 place par logement.

Pour les commerces de moins de 3000 m² de S.H.O.N. ou les activités autorisés aux termes des art. UD 1 et UD 2 :

- 1 place pour 100 m² de S.H.O.N. (surface hors œuvre nette). Il devra également être réserver sur le terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, manutention sans encombrer la voie publique.

Pour les équipements publics ou d'intérêt général et les commerces de plus de 3000 m² :

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

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

Les dimensions minimales de chaque place de stationnement, leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voir impossible.

Lorsque pour des raisons d'ordre techniques, le pétitionnaire ne pourra satisfaire lui-même aux obligations résultant du présent article, il pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions définies à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme. (*sous réserve des possibilités actuelles ou des projets de la Commune*)

Article UD 13 **Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés (T.C.) :**

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage des plantations d'arbres sans compensation est interdit.
- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées.
- La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 10 % de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre. Cette disposition n'est pas applicable aux terrains d'une profondeur inférieure ou égale à 30 m. lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article UD 9 pour les activités économiques situées à Rez de Chaussée.
- Le coefficient d'espace vert n'est pas applicable aux équipements scolaires ou sportifs requérant des aires récréatives extérieures.

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

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

Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain les possibilités de construction sont fixées de la façon suivante :

dans la bande de 20m. comptée à partir de l'alignement (actuel ou futur si le P.O.S. prévoit un élargissement de la voie) ou de la marge de recul lorsque cette dernière est imposée (Cf Art. UD 6) les possibilités de construction résulteront des dispositions et règles définies dans le cadre des articles UD 1 à UD 13.

au delà de cette bande de 20 m :

dans la bande de terrain comprise entre 20 et 30 m. il sera fait application d'un C.O.S. de **0,50** avec une majoration de **0,50** en vue de l'incitation à la création d'activités économiques soit un C.O.S. global de **1,00** dont **0,50** maximum utilisable pour habitation.

pour la partie du terrain située au delà de la bande 30 m. comptée à partir de l'alignement (actuel ou futur si le P.O.S. prévoit un élargissement de la voie) ou de la marge de recul lorsque cette dernière est imposée (Cf Art UD 6) il sera fait application d'un C.O.S. de **0,50**.

Les possibilités de construction et d'aménagement des équipements publics, résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 1 à 13 du règlement de la zone UD.

En cas de suppression d'un bâtiment à vocation d'activités industrielles, artisanales, tertiaires, commerciales et de service, la construction nouvelle doit comprendre au moins une surface équivalente à usage d'activités autorisées dans la zone.

Article UD 15 **Dépassement de C.O.S.**

Néant

- TITRE II -

CHAPITRE V

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

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

elle est constituée de 2 secteurs UE a et UE b

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

Article UE 1 Occupations et utilisations du sol admises :

Sous réserve des dispositions de l'article UE 2, sont notamment admises, sans que cette énumération soit limitative les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions de type pavillonnaire à usage d'habitation et leurs annexes.
- les constructions destinées aux équipements publics ou aux équipements collectifs d'intérêt général.
- les constructions destinées aux professions libérales ou à des activités tertiaires.
- les constructions destinées aux activités économiques (activité artisanale ou apparentée, commerces, entrepôt, etc ...) dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement et occupent une S.H.O.N. au plus égale à 500 m², cette surface maximum n'étant pas applicable dans une bande de 25 m. comptée à partir de l'alignement actuel ou futur pour les terrains disposant d'une façade en bordure des voies suivantes (R.N. 7, Avenues Paul Vaillant Couturier, de la République, Salvadore Allende, Rues de Verdun, de Chevilly et Marcel Grosmeil).

(Cependant en cas de sinistre, pour les activités disposant d'une S.H.O.N. supérieure aux surfaces fixées précédemment, il pourra être autorisée la reconstruction d'une S.H.O.N. équivalente à celle existante avant sinistre)

- L'implantation et l'extension des installations classées nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des équipements publics ou des équipements collectifs.
- Les installations classées directement liées à des commerces de détail et de proximité, dans la mesure où, au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.
- L'aménagement des installations même classées ou constructions existantes à condition qu'il n'aggrave pas les nuisances.

Dispositions complémentaire : pour la partie délimitée au plan de zonage comme espace paysager ou récréatif à préserver.

Ne seront admis que :

- pour les constructions existantes dans cet espace, les travaux de réfection, rénovation, entretien ou extension limitée et ce dans le cadre des utilisations et occupations du sol admises au présent article.
- les travaux ou aménagements liés à l'entretien, la gestion de cet espace.

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

Article UE 2 Occupations et utilisations du sol interdites :

- La construction d'immeubles collectifs d'habitation.
- L'implantation d'installations classées nouvelles autres que celles visées à l'art. UE 1.
- Les constructions destinées aux activités dont les critères ne correspondent pas à ceux définis à l'article UE 1.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Les établissements ou activités pouvant générer des nuisances sonores, (discothèques, dancings ou assimilés ...)
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- Les constructions nouvelles sur des terrains insuffisamment ou non viabilisés (eau - assainissement) ou dont la viabilisation n'est pas possible dans les conditions fixées à l'article UE 4.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UE 3 **Accès et voiries :**

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

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

NOTA : dans tous les cas l'accès privé d'un terrain ne pourra avoir une largeur inférieure à 2.50 m.

Article UE 4 **Desserte par les réseaux :**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En l'absence du réseau d'assainissement collectif :

Les propriétaires doivent assurer par leurs propres moyens et à leurs frais, l'évacuation des eaux pluviales ainsi que l'évacuation et l'épuration des eaux usées à l'aide de système de traitement conformément à la réglementation en vigueur, notamment à l'arrêté ministériel du 6 mai 1996 dit « prescriptions techniques » et la circulaire ministérielle du 22 mai 1997.

Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service afin que la construction puisse être raccordée au réseau d'assainissement collectif lors de sa mise en service.

A cet effet, il est rappelé les grands principes soutenus par cette réglementation :

- un système d'assainissement non collectif est défini comme tout système d'assainissement effectuant la collecte, le prétraitement, l'épuration, l'infiltration ou le rejet des eaux usées domestiques des immeubles non raccordés au réseau public d'assainissement.
- toutes les eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères), doivent subir une épuration appropriée dans un système d'assainissement non collectif avant évacuation vers le milieu récepteur.
- le système mis en œuvre doit permettre le traitement commun des eaux vannes et des eaux ménagères, de préférence par une fosse septique toutes eaux, plutôt qu'une fosse septique.
- le rejet vers le milieu naturel hydraulique superficiel ne peut être effectué qu'à titre exceptionnel dans le cas où les conditions d'infiltration ou les caractéristiques des effluents ne permettent pas d'assurer leur dispersion dans le sol. La filière d'épuration par épandage souterrain, faisant appel à la capacité épuratrice du sol, constitue la filière de référence.
- le puits d'infiltration peut être utilisé dans les conditions de l'art. 12 de l'arrêté, dans le cas exclusif où la couche de terrain imperméable empêcherait le transit normal des effluents vers les couches profondes.

De même, la fosse d'accumulation doit être réservée aux habitations existantes :
soit parce qu'elles sont situées dans des secteurs très fragiles,
soit parce qu'elles représentent des types d'habitat particuliers,
lorsqu'aucune autre solution n'est envisageable.

L'article L.2224.8 du Code des Collectivités Territoriales (article 35.1 de la Loi sur l'Eau) précise que les communes prennent obligatoirement en charge les dépenses de contrôle des systèmes d'assainissement non collectif. Elles peuvent prendre en charge les dépenses d'entretien de ces systèmes.

De plus, l'article 36 de la Loi sur l'Eau précise qu'il est ajouté au Code de la Santé Publique un article L.35-10 qui confère aux agents du service d'assainissement un droit d'accès aux propriétés privées pour le contrôle et l'entretien des installations d'assainissement non collectif, article ainsi rédigé : « les agents du service d'assainissement ont accès aux propriétés privées pour l'application des articles L. 35-1 et L. 35-3 ou pour assurer le contrôle des installations d'assainissement non collectif et leur entretien si la Commune a décidé sa prise en charge ».

Article UE 5 Caractéristiques des terrains :

Un terrain ne peut recevoir aucune construction s'il ne satisfait pas suivant les secteurs aux conditions suivantes :

Dans le secteur UE a :

avoir une superficie d'au moins 150 m² avec la possibilité d'y inscrire un rectangle de 6 m. x 8 m.

Dans le secteur UE b :

avoir une superficie d'au moins 200 m² avec la possibilité d'y inscrire un rectangle de 8 m. x 10 m.

Cependant pour les constructions existantes sur des terrains ne répondant pas à ces caractéristiques minimales, dans les limites du C.O.S. de la zone, seront autorisés :

- les travaux d'amélioration, d'agrandissement ou de confortation des dites constructions,
- leur reconstruction dans le respect des autres règles de la zone UE.

Lotissement de division de propriété ou de détachement de parcelle :

Dans le cadre d'une opération de lotissement, de division de propriété ou de détachement de parcelle, pour que les terrains soient constructibles, chacun des lots concernés par l'opération devra disposer des caractéristiques minimales visées précédemment en fonction du secteur concerné ; cependant ces conditions ne seront pas exigées pour le ou les lots destinés à un remembrement entre voisins.

Construction de plusieurs pavillons sur un même terrain ou pavillons regroupés :

Ce type d'opération n'est pas autorisé sur les terrains d'une superficie inférieure à 1 000 m². Pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 000 m², le nombre de pavillons pouvant être admis correspondra à la superficie du terrain divisé par 200 m² (le nombre ainsi obtenu sera arrondi au chiffre inférieur).

(ce type d'opération est interdit en l'absence de desserte par les réseaux collectifs d'eau potable ou d'assainissement)

Équipements publics :

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

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

Dans le secteur UE a :

La façade sur rue des constructions pourra être édifiée à l'alignement (actuel ou futur si le P.O.S. prévoit un élargissement de la voie), ou en retrait, sauf en bordure de l'Av de la République "coté pair" où la façade sur rue des constructions devra respecter un recul d'au moins 4m. par rapport à l'alignement futur de cette voie.

Dans le secteur UE b :

La façade sur rue des constructions devra respecter une marge de recul d'au moins 4 m. par rapport à l'alignement (actuel ou futur si le P.O.S. prévoit un élargissement de la voie) ou, à la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées existantes ouvertes à la circulation générale. Cependant, les constructions existantes ne respectant pas cette marge minimum de 4m. pourront faire l'objet de travaux d'aménagement, d'amélioration ou de transformation.

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

Des dispositions différentes pourront être également autorisées ou imposées :

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

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

I - Règles générales

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

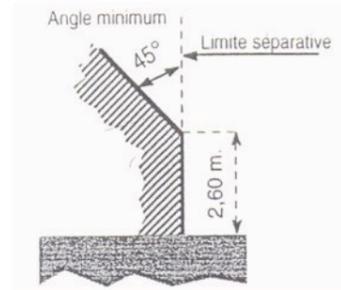
- si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure ou égale à 15 m, on pourra construire sur les limites séparatives latérales ou en retrait.
- si la largeur du terrain au droit de la construction est comprise entre 15 et 20 m, un retrait au moins est obligatoire.
- si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure à 20 m, les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.
- sur la limite formant fond de parcelle, les constructions seront implantées, en retrait, exception faite pour les bâtiments répondant aux mêmes conditions d'implantations et de gabarits que ceux autorisés en limite séparatives au delà de la bande des 20m. (Cf 3) ci-après).

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

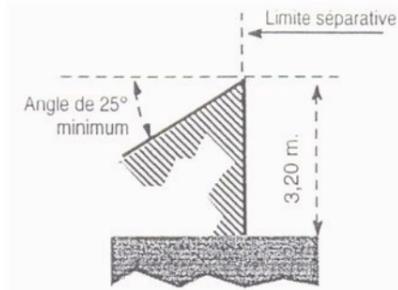
2) La longueur de chacun des pignons ou façade des constructions ou partie de plus de 2,6 m. de hauteur, implantés en limite séparative ne pourra excéder 13,50 mètres.

3) Au delà de la bande de 20 m. visée au 1), les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives exception faite pour les bâtiments d'une hauteur plafond inférieure ou égale à 3,20 m. et d'une longueur au plus égale à 6,00 m. qui pourront être construits sur les limites séparatives dans les conditions maximales d'implantation définies dans les croquis ci-après :

pour les constructions dont la hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,60 m, dans la mesure où elles s'inscrivent dans le gabarit maximum ci-dessous



pour les constructions dont la hauteur en limite séparative ne dépasse pas 3,20 m, lorsque la toiture est constituée par une pente d'au moins 25° dirigée vers l'intérieur de la parcelle et dans la mesure où elles s'inscrivent dans le gabarit maximum ci-dessous



La longueur sur limite séparative de chacun des pignons ou façades ainsi créés ne pourra excéder 6 mètres.

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

- à 8,00 m. si la façade comporte des vues directes.
- à 2,50 m. dans le cas contraire.

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

Pour les constructions existantes ne respectant pas ces retraits, le retrait existant pourra être maintenu, dans le cas de reprise ou de prolongement des murs sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux ; dans ces cas après travaux la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 13,50 m.

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

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

II - Règles particulières

Les règles générales pourront être modifiées :

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture, afin de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la topographie ou de la nature du sol,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes implantées non conformément aux règles générales,
- pour les équipements collectifs d'intérêt général ainsi que pour les équipements publics.

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

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

- à au moins 8,00 m, si la façade comporte des vues directes, cette longueur est ramenée à 6,00 m. sur les terrains d'une superficie inférieure à 300 m².
- à au moins 2,50 m, dans le cas contraire.

La longueur des vues directes, sauf par rapport aux annexes, ne peut être inférieure à 8,00 m. cette longueur étant ramenée à 6,00 m. sur les terrains d'une superficie inférieure à 300 m². La longueur de vue directe n'est pas applicable aux ouvertures situées sur les façades d'une même construction.

Article UE 9 Emprise au sol :

Sauf cas particulier visés ci-après, l'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder :

40 % de la superficie du terrain : cette emprise est portée à 50 %

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

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

Article UE 10 Hauteur des constructions :

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

7 m. et 10 m.

Pour les équipements publics il ne sera pas fait application de la notion de hauteur façade et ils pourront atteindre une hauteur de plafond de **12 m.**

Des exceptions pourront être faites aux règles de hauteur pour les ouvrages élevés d'intérêt général (édifices religieux, relais de télécommunication ...)

Il est rappelé, lorsqu'un cheminée se situe à moins de 8 m. d'un bâtiment, le conduit de celle-ci doit dépasser d'au moins 0,40 m. la hauteur de cette construction voisine.

Article UE 11 Aspect extérieur et clôtures :

- Par leur aspect extérieur, les constructions de toutes natures et autres occupations du sol doivent s'intégrer avec le caractère du site et l'architecture des lieux avoisinants. L'harmonisation par rapport aux volumétries existantes, le rythme et la composition des façades, le respect du découpage des façades en fonction du rythme parcellaire et de la typologie du bâtiment, en sont les critères principaux.
- Les façades latérales et postérieures des constructions, visibles ou non de la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur des terrains contigus, il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.
- Le traitement des constructions annexes, garages, extensions, doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.
- L'emploi, sans enduit, de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaing, etc...), est interdit.
- Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de Fibrociment, sont interdites.
- Les antennes visibles de la voie publique devront être installées sur les toitures.
- Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m. de hauteur de piliers et portails exclus. Leur hauteur est limitée à 2 m. à l'exclusion des piliers et portails. Dans le cas de reprise d'une clôture existante ne répondant pas à ces caractéristiques, des dispositions différentes pourront être admises.
- Les clôtures entre voisins ne peuvent excéder une hauteur de 2,60 m.
- Pour les équipements publics, la hauteur maximum de l'ensemble des clôtures est portée à 3,00 m.

Article UE 12 Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Si le respect des autres règles de construction l'exige (espaces verts notamment) les parkings doivent être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.

Les dimensions minimales de chaque place de stationnement, leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voir impossible.

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

a) Réhabilitation, restructuration, rénovation et amélioration des constructions existantes

Dans ces cas il ne sera pas fait application des normes définies ci-après, sauf s'il y a création de plus de 200 m² de S.H.O.N. d'habitation, par rapport à la S.H.O.N. d'habitation existante avant travaux sur la propriété concernée. Dans ce cas la totalité de la S.H.O.N. supplémentaires sera prise en compte pour le calcul du nombre de places à créer (voir normes au b) ci-dessous).

Dans tous les cas les places de stationnement existantes avant travaux devront obligatoirement être conservées ou reconstituées. Il en sera de même en cas de reconstruction à l'identique après un sinistre total.

b) Normes applicables aux constructions nouvelles :

Pour l'habitation : Le nombre minimum de place de stationnement à réserver est déterminé par rapport à la Surface Hors-Euvre Nette (S.H.O.N.) affectée à l'habitat et ce de la façon suivante :

- pour une surface (S.H.O.N.) inférieure ou égale à 200 m² : 1 place par tranche de 100 m² de S.H.O.N.,
- pour une surface (S.H.O.N.) supérieure à 200 m² : 2 places + 1 place par tranche de 70 m² de S.H.O.N. au delà des premiers 200 m² de S.H.O.N.

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

Pour les activités ou commerces autorisés aux termes des art. UE 1 et UE 2 :

1 place pour 100 m² de S.H.O.N. (surface hors œuvre nette). Il devra également être réserver sur le terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, manutention sans encombrer la voie publique.

Pour les équipements publics ou d'intérêt général

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

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

Lorsque pour des raisons d'ordre techniques, le pétitionnaire ne pourra satisfaire lui-même aux obligations résultant du présent article, il pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions définies à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme. (*sous réserve des possibilités actuelles ou des projets de la Commune*)

Article UE 13 Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés (T.C.) :

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage des plantations d'arbres sans compensation est interdit.
- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées.

- La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 40 % de la surface du terrain. Ce pourcentage est ramené à 30 % dans les cas où le coefficient d'emprise au sol des constructions est fixé à 50 % en application des dispositions de l'article UE 9. Dans tous les cas, la moitié au moins de la superficie affectée aux espaces verts sera conservée en pleine terre.
- Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige par 200 m² de surface de terrain.

L'ensemble des règles du présent article n'est pas applicable aux équipements scolaires ou sportifs requérant des aires récréatives extérieures.

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

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

1) Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, les possibilités de construction sont fixées comme suit :

- Pour les terrains d'une superficie inférieure à 300 m² : il n'est pas fixé de C.O.S. et les possibilités de construction résulteront des dispositions et règles définies dans le cadre des articles UE 1 à UE 13 et ce dans la limite d'une surface hors œuvre nette de 150 m², cette surface hors œuvre nette portée à 200 m² pour les constructions comportant des activités économiques admises aux termes des articles UE 1 et UE 2.
- Pour les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 300 m² : le C.O.S. applicable est fixé à **0,50** avec une majoration de **0,20** en vue de l'incitation à la création d'activités économiques soit un C.O.S. global de **0,70** dont **0,50** maximum utilisable pour habitation. Cette majoration est portée à **0,50** dans une bande de 25 m. comptée à partir de l'alignement actuel ou futur pour les terrains disposant d'une façade en bordure des voies suivantes (R.N. 7, Avenue Paul Vaillant Couturier, de la République, Salvadore Allende, Rues de Verdun, de Chevilly et Marcel Grosmeuil) soit pour ces terrains un C.O.S. global de **1,00** dont **0,50** maximum utilisable pour habitation.
- Pour les activités économiques, en cas de sinistre il sera autorisé la reconstruction d'une surface de plancher équivalente à celle existante avant sinistre lorsque cette dernière est supérieure à celle de l'application des dispositions des deux alinéas précédents.

2) Les possibilités de construction et d'aménagement des équipements publics, résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 3 à 13 du règlement de la zone UE.

Article UE 15 Dépassement de C.O.S.

Le dépassement du C.O.S. n'est pas autorisé.

- TITRE II -

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UH

Il s'agit d'une zone destinées à l'implantation d'équipements publics ou aux équipements collectifs d'intérêts général et aux activités économiques et commerciales.

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

Article UH 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol admises :

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

- Les constructions, Installations et aménagements d'équipements publics ou d'équipements collectifs d'intérêt général.
- Les constructions et installations liées au fonctionnement ou à l'exploitation des équipements publics ou des équipements collectifs d'intérêt général.
- Les ouvrages d'intérêt public tels que châteaux d'eau, relais hertziens, ouvrages liés à la distribution d'énergie, etc....
- Les logements directement liés au fonctionnement ou au gardiennage des constructions autorisées précédemment.
- les constructions destinées aux professions libérales ou à des activités tertiaires.
- les constructions destinées aux activités économiques (activité artisanale ou apparentée, commerces, etc ...) dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- L'implantation et l'extension des installations classées nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des équipements publics ou des équipements collectifs.
- L'implantation et l'extension des installations classées directement liées à des commerces de détail et de proximités, ou liées à l'exercice d'une activité économique, dans la mesure où, au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.

Dispositions complémentaires pour la partie délimitée au plan de zonage comme espace paysager ou récréatif à préserver.

Ne seront admis que :

- pour les constructions existantes dans cet espace, les travaux de réfection, rénovation, entretien ou extension limitée et ce dans le cadre des utilisations et occupations du sol admises au présent article.
- les travaux ou aménagements liés à l'entretien, la gestion de cet espace.

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

Article UH 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits :

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

- Toutes les constructions nouvelles, sauf celles définies à l'article UH 1.
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les dépôts et décharges non liés à l'exploitation des gisements naturels.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UH 3 Accès et voiries :

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

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

NOTA : dans tous les cas l'accès privé d'un terrain ne pourra avoir une largeur inférieure à 3.50 m.

Article UH 4 Desserte par les réseaux :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En l'absence du réseau d'assainissement collectif :

Les propriétaires doivent assurer par leurs propres moyens et à leurs frais, l'évacuation des eaux pluviales ainsi que l'évacuation et l'épuration des eaux usées à l'aide de système de traitement conformément à la réglementation en vigueur, notamment à l'arrêté ministériel du 6 mai 1996 dit « prescriptions techniques » et la circulaire ministérielle du 22 mai 1997.

Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service afin que la construction puisse être raccordée au réseau d'assainissement collectif lors de sa mise en service.

A cet effet, il est rappelé les grands principes soutenus par cette réglementation :

- un système d'assainissement non collectif est défini comme tout système d'assainissement effectuant la collecte, le prétraitement, l'épuration, l'infiltration ou le rejet des eaux usées domestiques des immeubles non raccordés au réseau public d'assainissement.
- toutes les eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères), doivent subir une épuration appropriée dans un système d'assainissement non collectif avant évacuation vers le milieu récepteur.
- le système mis en œuvre doit permettre le traitement commun des eaux vannes et des eaux ménagères, de préférence par une fosse septique toutes eaux, plutôt qu'une fosse septique.
- le rejet vers le milieu naturel hydraulique superficiel ne peut être effectué qu'à titre exceptionnel dans le cas où les conditions d'infiltration ou les caractéristiques des effluents ne permettent pas d'assurer leur dispersion dans le sol. La filière d'épuration par épandage souterrain, faisant appel à la capacité épuratrice du sol, constitue la filière de référence.
- le puits d'infiltration peut être utilisé dans les conditions de l'art. 12 de l'arrêté, dans le cas exclusif où la couche de terrain imperméable empêcherait le transit normal des effluents vers les couches profondes.

De même, la fosse d'accumulation doit être réservée aux habitations existantes :
soit parce qu'elles sont situées dans des secteurs très fragiles,
soit parce qu'elles représentent des types d'habitat particuliers,
lorsqu'aucune autre solution n'est envisageable.

L'article L.2224.8 du Code des Collectivités Territoriales (article 35.1 de la Loi sur l'Eau) précise que les communes prennent obligatoirement en charge les dépenses de contrôle des systèmes d'assainissement non collectif. Elles peuvent prendre en charge les dépenses d'entretien de ces systèmes.

De plus, l'article 36 de la Loi sur l'Eau précise qu'il est ajouté au Code de la Santé Publique un article L.35-10 qui confère aux agents du service d'assainissement un droit d'accès aux propriétés privées pour le contrôle et l'entretien des installations d'assainissement non collectif, article ainsi rédigé : « les agents du service d'assainissement ont accès aux propriétés privées pour l'application des articles L. 35-1 et L. 35-3 ou pour assurer le contrôle des installations d'assainissement non collectif et leur entretien si la Commune a décidé sa prise en charge ».

Article UH 5 Caractéristiques des terrains :

Il n'est pas fixé de caractéristiques minimales pour la constructibilité des terrains.

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

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

Article UH 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En cas de retrait (marge) sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune », celui-ci devra être égal :

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

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

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

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

Les distances fixées ci-dessus pourront être réduites pour les façades opposées d'une même construction (loggia, patio, cour intérieure,...), il en sera de même en cas de projet présentant des particularités architecturales.

Article UH 9 Emprise au sol :

L'emprise au sol maximum des constructions annexes comprises, ne pourra excéder 40% de la surface du terrain, ce coefficient est porté à 60% pour les terrains d'une superficie inférieure à 3 000 m². Ne sera pas pris en compte dans ces pourcentages l'emprise nécessaire à la couverture modulable d'aires de sport (tennis par exemple).

Article UH 10 Hauteur des constructions :

La hauteur plafond des constructions ne pourra excéder 15 m. elle est portée à 21 m. pour les équipements collectifs cependant les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées par le présent article pourront faire l'objet de travaux d'amélioration, d'aménagement, de transformation ou de restructuration dans leurs structures et gabarits actuels.

Les hauteurs fixées précédemment pourront être dépassées pour des impératifs techniques liés à la destination ou à l'exploitation des équipements autorisés dans la zone tels que (châteaux d'eau, relais hertziens, ouvrages liés à la distribution d'énergie, halles de sport, etc...),

Il est rappelé que, lorsqu'une cheminée se situe à moins de 8 m. d'un bâtiment, le conduit de celle-ci doit dépasser d'au moins 0,40 m. la hauteur de cette construction voisine.

Article UH 11 Aspect extérieur

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

Article UH 12 Obligation de réaliser des places de stationnement :

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

Article UH 13 Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés (T.C.) :

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage des plantations d'arbres sans compensation est interdit.
- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées.
- La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 20% de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre.
- Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige par 200 m² de surface de terrain.
- Le coefficient d'espace vert n'est pas applicable aux équipements scolaires ou sportifs requérant des aires récréatives extérieures.

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

Section 3 - Possibilités d'occupation du sol**Article UH 14** Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) :

Sous réserve des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, les possibilités de construction résulteront des règles définies aux articles UH 1 à UH 13.

Article UH 15 Dépassement du C.O.S.

Néant

- TITRE III -

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE ND

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

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

Article ND 1 Occupations et utilisations du sol admises :

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

- L'aménagement ou la confortation des constructions existantes,
- Les installations et équipements légers liés à la fréquentation du public,
- La modification du nivellement du sol naturel lorsqu'elle a pour but, l'aspect paysager ; le passage de différents réseaux ou la consolidation d'ouvrages existants..
- L'aménagement d'aires de détente, de sports ou de loisirs ainsi que les constructions en structures légères leur étant liées.
- Les constructions de faible importance liées aux jardins familiaux.
- Les divers ouvrages et installations techniques liés au fonctionnement ou à la maintenance des différents réseaux (eaux, gaz, électricité, câble télévision, etc...).
- L'aménagement, la confortation ou la transformation, des constructions existantes dans leurs structures et leurs gabarits actuels.
- La reconstruction après sinistre à condition de ne pas excéder les volumes et gabarits existants avant sinistre.

Article ND 2 Occupations et utilisations du sol interdites :

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

- La construction nouvelle de bâtiments de toute nature, autres que ceux visés à l'article ND 1.
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les installations nouvelles qu'elles soient classées ou non à l'exception de celles liées directement à aux occupations ou utilisations du sol admises dans le cadre de l'article ND 1.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les terrains de camping ou de caravaning.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article ND 3 Accès et voiries :

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

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

Article ND 4 Desserte par les réseaux :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En l'absence du réseau d'assainissement collectif :

Les propriétaires doivent assurer par leurs propres moyens et à leurs frais, l'évacuation des eaux pluviales ainsi que l'évacuation et l'épuration des eaux usées à l'aide de système de traitement conformément à la réglementation en vigueur, notamment à l'arrêté ministériel du 6 mai 1996 dit « prescriptions techniques » et la circulaire ministériel du 22 mai 1997.

Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service afin que la construction puisse être raccordée au réseau d'assainissement collectif lors de sa mise en service.

A cet effet, il est rappelé les grands principes soutenus par cette réglementation :

- un système d'assainissement non collectif est défini comme tout système d'assainissement effectuant la collecte, le prétraitement, l'épuration, l'infiltration ou le rejet des eaux usées domestiques des immeubles non raccordés au réseau public d'assainissement.
- toutes les eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères), doivent subir une épuration appropriée dans un système d'assainissement non collectif avant évacuation vers le milieu récepteur.
- le système mis en œuvre doit permettre le traitement commun des eaux vannes et des eaux ménagères, de préférence par une fosse septique toutes eaux, plutôt qu'une fosse septique.
- le rejet vers le milieu naturel hydraulique superficiel ne peut être effectué qu'à titre exceptionnel dans le cas où les conditions d'infiltration ou les caractéristiques des effluents ne permettent pas d'assurer leur dispersion dans le sol. La filière d'épuration par épandage souterrain, faisant appel à la capacité épuratrice du sol, constitue la filière de référence.
- le puits d'infiltration peut être utilisé dans les conditions de l'art. 12 de l'arrêté, dans le cas exclusif où la couche de terrain imperméable empêcherait le transit normal des effluents vers les couches profondes.

De même, la fosse d'accumulation doit être réservée aux habitations existantes :

- soit parce qu'elles sont situées dans des secteurs très fragiles,
- soit parce qu'elles représentent des types d'habitat particuliers,
- lorsqu'aucune autre solution n'est envisageable.

L'article L.2224.8 du Code des Collectivités Territoriales (article 35.1 de la Loi sur l'Eau) précise que les communes prennent obligatoirement en charge les dépenses de contrôle des systèmes d'assainissement non collectif. Elles peuvent prendre en charge les dépenses d'entretien de ces systèmes.

De plus, l'article 36 de la Loi sur l'Eau précise qu'il est ajouté au Code de la Santé Publique un article L.35-10 qui confère aux agents du service d'assainissement un droit d'accès aux propriétés privées pour le contrôle et l'entretien des installations d'assainissement non collectif, article ainsi rédigé : « les agents du service d'assainissement ont accès aux propriétés privées pour l'application des articles L. 35-1 et L. 35-3 ou pour assurer le contrôle des installations d'assainissement non collectif et leur entretien si la Commune a décidé sa prise en charge ».

Article ND 5 Caractéristiques des terrains :

Compte tenu de la spécificité particulière de la zone ND, Il n'est pas fixé de caractéristiques minimales pour la constructibilité des terrains existants.

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

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

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

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

Article ND 8 Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété :

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

Article ND 9 Emprise au sol :

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

Article ND 10 Hauteur maximum des constructions :

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

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

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

Article ND 11 Aspect extérieur :

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

Article ND 12 Stationnement :

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

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

Article ND 13 Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés (T.C.) :

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

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

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

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

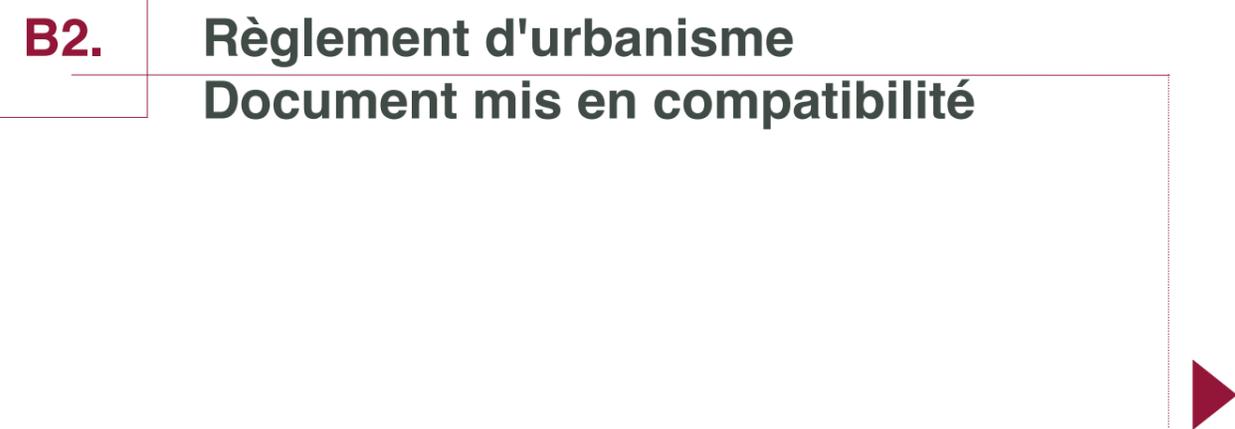
Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**Article ND 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) :**

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

Article ND 15 Dépassement de C.O.S.

Néant

B2. Règlement d'urbanisme
Document mis en compatibilité



Extrait

Plan d'Occupation des Sols de la ville de Villejuif

*POS approuvé par délibération du Conseil Municipal du 08 février 2009
Dernière modification approuvée par délibération du Conseil Municipal du 11 avril 2013*

- TITRE II -

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD

Il s'agit d'une zone dense à caractère central d'habitat avec commerces et services, dont les constructions sont édifiées en ordre continu.

elle est constituée de 2 secteurs UD a et UD b

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

Article UD 1 Occupations et utilisations du sol admises :

Sous réserve des dispositions de l'article UD 2, sont notamment admises, sans que cette énumération soit limitative les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- les constructions destinées aux équipements publics ou aux équipements collectifs d'intérêt général.
- les constructions destinées aux professions libérales ou à des activités tertiaires.
- les constructions destinées aux activités économiques (activité artisanale ou apparentée, commerces, etc ...) dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- L'implantation et l'extension des installations classées nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des équipements publics ou des équipements collectifs.
- L'implantation et l'extension des installations classées directement liées à des commerces de détail et de proximité, ou liées à l'exercice d'une activité économique, dans la mesure où, au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.
- L'aménagement des installations même classées ou constructions existantes interdites à l'article le UD 2 à condition qu'il n'aggrave pas les nuisances.

Dispositions complémentaire : pour la partie délimitée au plan de zonage comme espace paysager ou récréatif à préserver.

Ne seront admis que :

- pour les constructions existantes dans cet espace, les travaux de réfection, rénovation, entretien ou extension limitée et ce dans le cadre des utilisations et occupations du sol admises au présent article.
- les travaux ou aménagements liés à l'entretien, la gestion de cet espace.

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

Article UD 2 Occupations et utilisations du sol interdites :

- L'implantation et l'extension des installations classées autres que celles visées à l'art. UD 1.
- Les constructions à usage exclusif d'entrepôt.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Les établissements ou activités pouvant générer des nuisances sonores, (discothèques, dancings ou assimilés ...)
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UD 3 Accès et voiries :

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

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

NOTA : dans tous les cas l'accès privé d'un terrain ne pourra avoir une largeur inférieure à 2.50 m.

Article UD 4 Desserte par les réseaux :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Collecte des ordures ménagères :

Pour les immeubles collectifs, il devra être prévu dans les constructions des locaux accessibles depuis la voie publique offrant la possibilité de stockage des containers liés à la collecte des ordures ménagères.

Article UD 5 Caractéristiques des terrains :

Il n'est pas fixé de caractéristiques minimales pour la constructibilité des terrains existants.

Lotissement de division de propriété ou de détachement de parcelle :

Dans le cadre d'une opération de division de propriété ou de détachement de parcelle, pour que les terrains soient constructibles, chacun des lots concernés par l'opération devra disposer d'une surface d'au moins 300 m² avec la possibilité d'y inscrire un rectangle de 8 m. X 10 m. ; cependant ces conditions ne sont pas exigées pour le ou les lots destinés à un remembrement entre voisins.

Article UD6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Dans le secteur UD a, La façade sur rue des constructions pourra être édifiée à l'alignement (actuel ou futur si le P.O.S. prévoit un élargissement de la voie), ou en retrait.

Dans le secteur UD b, la façade sur des constructions devra être édifiée à l'alignement (actuel ou futur si le P.O.S. prévoit un élargissement de la voie) ou, à la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées existantes ouvertes à la circulation générale, sauf en bordure de l'Av de la République « coté pair » et de la rue Saint Roch où la façade sur rue des constructions devra respecter un marge de recul de 4 m, par rapport à l'alignement futur de cette voie.

Cependant, les constructions existantes ne respectant pas ces dispositions pourront faire l'objet de travaux d'aménagement, d'amélioration, de transformation ou de restructuration.

Dans les deux secteurs des dispositions différentes pourront être également autorisées ou imposées :

- pour des raisons d'harmonie ou de continuité urbaine propres à certaines voies,
- pour tenir, compte des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour des ouvrages techniques liés aux divers réseaux : (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc ...)
- pour les équipements collectifs d'intérêt général ainsi que pour les équipements publics.

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

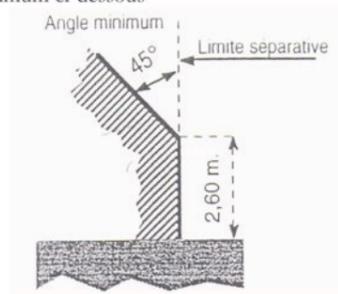
I - Règles générales

1) Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limite séparative en application des règles suivantes devront, si possible, se raccorder aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

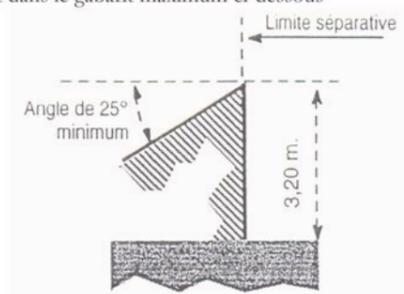
- a) dans une bande de 20 m, comptée à partir de l'alignement (actuel ou futur si le P.O.S. prévoit un élargissement de la voie), les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait.
- b) au delà de cette bande de 20 m, les constructions sont autorisées dans les conditions suivantes :
 - si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure ou égale à 15 m, on pourra construire sur les limites séparatives latérales ou en retrait.
 - sauf cas particuliers visés ci-après, si la largeur du terrain au droit de la construction est comprise entre 15 et 20 m, un retrait au moins par rapport aux limites latérales est obligatoire.
 - sauf cas particuliers visés ci-après, si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure à 20 m, les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.
 - sauf cas particuliers visés ci-après, sur la limite formant fond de parcelle, les constructions seront implantées, en retrait.

Cas particuliers : quel que soit la largeur du terrain, pourront être construits sur les limites séparatives dans les conditions maximales d'implantation définies dans les croquis ci-après :

les constructions dont la hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,60 m, dans la mesure où elles s'inscrivent dans le gabarit maximum ci-dessous



les constructions dont la hauteur en limite séparative ne dépasse pas 3,20 m, lorsque la toiture est constituée par une pente d'au moins 25° dirigée vers l'intérieur de la parcelle et dans la mesure où elles s'inscrivent dans le gabarit maximum ci-dessous



La longueur sur limite séparative de chacun des pignons ou façades ainsi créés ne pourra excéder 6 mètres.

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

- à 4,00 m. si la façade comporte des vues directes.
- à 2,50 m. dans le cas contraire.

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

Pour les constructions existantes ne respectant pas ces retraits, le retrait existant pourra être maintenu, dans le cas de reprise ou de prolongement des murs sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux ; dans ces cas après travaux la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 15 m.

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

Lorsque l'aplomb, de balcons ou de terrasses situées à plus de 0,60 m, du terrain naturel, se trouve à une distance de moins de 2,50 m. des limites séparatives, ces terrasses ou ces balcons devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90 m. de hauteur (mur ou parois translucide).

II - Règles particulières

Les règles générales pourront être modifiées :

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture, afin de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la topographie ou de la nature du sol,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes implantées non conformément aux règles générales,
- pour les équipements collectifs d'intérêt général ainsi que pour les équipements publics.

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

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

- A la hauteur de façade minorée de 2,50 m, avec un minimum de 4,00 m, si celle-ci comporte des vues directes
- Au moins 2,50m, dans le cas contraire.

La longueur des vues directes, sauf par rapport aux annexes, ne peut être inférieure à 4,00 m. la longueur de vue directe n'est pas applicable aux ouvertures situées sur les façades d'une même construction.

Article UD 9 Emprise au sol :

L'emprise au sol maximum des constructions (annexes comprises) pourra atteindre : la totalité d'une bande de 15 m. comptée à partir de l'alignement (actuel ou futur si le P.O.S. prévoit un élargissement de la voie) cette bande étant portée à 30 m. pour les Rez de Chaussée comportant au moins 80 % de leur surface affectée à des activités économiques, et 50 % de la superficie du terrain restant au delà de ces bandes de 15 m. ou 30 m.

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

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le coefficient d'emprise au sol peut être porté à 100% au delà des bandes de 15 m ou 30 m.

Article UD 10 Hauteur des constructions :

Dans le secteur UD a :

Dans une bande de 20 m. des voies visées ci-après ; bande comptée à partir de l'alignement (actuel ou futur si le P.O.S. prévoit un élargissement de la voie), les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions seront mesurées par rapport au niveau du trottoir au droit de la propriété concernée et ne pourront excéder respectivement :

9 m. et 12 m. pour les Rues Pasteur, Babeuf et Vérollot

Dans le reste du secteur UD a, exception faite en bordure des voies précitées, les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions ne pourront excéder respectivement : **7 m. et 10 m.**

Dans le secteur UD b :

Dans une bande de 20 m. des voies visées ci-après ; bande comptée à partir de l'alignement (actuel ou futur si le P.O.S. prévoit un élargissement de la voie), les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions seront mesurées par rapport au niveau du trottoir au droit de la propriété concernée et ne pourront excéder respectivement :

12 m. et 15 m. pour :

- l'Avenue de Paris (des n°s 64 à 92 "*côté pair*" et 93 à 117 "*côté impair*"),
- l'Avenue de la République,
- la Rue Dauphin,
- la Rue Henri Barbusse,
- la Rue Ambroise Croizat (des n°s 2 à 6 "*côté pair*" et 1 à 23 "*côté impair*"),
- la Rue Georges Lebigot,
- la Rue Pasteur "*côté pair*",
- la Rue Jean Jaurès (exceptée dans sa partie comprise entre, la Place des Fusillés et le n° 98 "*côté pair*" et les Rues Guynemer et du Moulin de Saquet "*côté impair*").

15 m. et 18 m. pour :

- l'Avenue de Paris (des n°s 147 à 165 "*côté impair*" et 110 à 130 "*côté pair*"),
- la Rue Jean Jaurès (dans sa partie comprise entre, les Rues Guynemer et du Moulin de Saquet "*côté impair*" et la Place des Fusillés et le n° 98 "*côté pair*"),
- la Rue Guynemer,
- la Rue Babeuf (entre la R.N.7 et la Rue Pasteur),
- l'Avenue Paul Vaillant Couturier de la Rue Jean Jaurès à la Rue Gustave Flaubert "*côté pair*" et de la Rue Jean Jaurès à la Rue Hamon "*côté impair*".
- le Boulevard Paul Vaillant Couturier (dans sa totalité "*côté pair*" et des n°s 7 à 21 "*côté impair*"), de plus dans les sections ainsi définies, pour renforcer le parti architectural de cet axe, la façade sur rue des constructions devra disposer d'une hauteur minimum de 12 m. mesurée à l'égout du toit.

18 m. et 21 m. pour :

- l'Avenue de Paris (des n°s 2 à 62 et 94 à 108 "*côté pair*" et 1 à 91 et 119 à 145 "*côté impair*"),
- l'Avenue Maxime Gorki (des n°s 2 à 48 et 110 à 148 "*côté pair*" et des n°s 1 à 47 "*côté impair*"),
- l'Avenue de Stalingrad "*côté pair*".

Pour le reste du Secteur UD b, exception faite en bordure des voies précitées, les hauteurs maximales "façade et plafond" des constructions ne pourront excéder respectivement : **9 m. et 12 m.**

Pour les immeubles situés à l'angle des voies par rapport auxquelles sont appliquées des hauteurs différentes, les hauteurs maximum "Façade et Plafond" les plus hautes pourront être maintenues dans la bande de 20 m. de la voie générant les hauteurs les plus élevées.

Par rapport aux hauteurs définies au présent article, les hauteurs des constructions pourront être majorées partiellement de l'équivalent d'un niveau afin de permettre de traiter plus harmonieusement le raccordement ou le recouvrement avec un pignon existant, (celle majoration ponctuelle ne pouvant excéder la moitié de la largeur de la façade de l'immeuble considéré).

Il est rappelé, lorsqu'un cheminée se situe à moins de 8 m. d'un bâtiment, le conduit de celle-ci doit dépasser d'au moins 0.40 m. la hauteur de cette construction voisine.

Article UD 11 Aspect extérieur et clôtures :**Dispositions générales :**

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Par leur aspect extérieur, les constructions de toutes natures et autres occupations du sol doivent s'intégrer avec le caractère du site et l'architecture des lieux avoisinants. Pour ce faire se référer au cahier de recommandations architecturales pièce N° 5 du dossier de P.O.S.).

Notamment, pour éviter de créer ou de laisser à découvert un mur pignon, la hauteur d'une construction nouvelle pourra être, soit augmentée, soit réduite, nonobstant les dispositions de l'article maximum.

- Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade devra s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie, respectant des rythmes de façades de largeurs comprises entre 6 et 15 m.
- Les murs-pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier doivent être traités en harmonie avec les façades principales lorsqu'ils sont visibles d'une voie.
- Les travaux de ravalement, modification ou transformation de bâtiment, la conception des devantures et clôtures devront tenir compte des dispositions visées dans le cahier de recommandations architecturales annexé (pièce N° 5 du dossier de P.O.S.).
- A l'occasion du ravalement des façades de bâtiments anciens. Les modénatures ainsi que les balcons et volets d'origines devront être maintenus. Les revêtements en ciment sont interdits, ainsi que la peinture sur la pierre de taille.
- L'emploi, sans enduit, de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaing, etc...), est interdit.
- Tout nouveau percement, excepté pour les devantures en rez-de-chaussée, sera proscrit pour toute façade sur rue de bâtiment ancien présentant l'ordonnement d'origine.
- Les percements des devantures doivent s'implanter dans l'axe des percements existants des étages supérieurs.
- Les devantures ne pourront excéder en hauteur les bandeaux ou corniches inférieurs régnant entre le rez-de-chaussée et le premier niveau. Ces bandeaux ou corniches devront être dégagés, remis en état et traités dans le ton général de la façade.
- Dans le cas de bâtiments protégés (annexe III du présent règlement), les toitures à la Mansard sont interdites.
- En toitures, les châssis de toit doivent s'insérer sensiblement dans le même plan que la toiture, à l'exception des bâtiments protégés où ils sont interdits.
- Le traitement des constructions annexes, garages, extensions, doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

NOTA : un plan de typologie architecturale du secteur figure dans le cahier des recommandations architecturales annexe.

Traitement des ouvrages en saillieSur les voies publiques :

- Par rapport à la verticale des gabarits-enveloppe sont autorisés les balcons, auvents et parties de construction en encorbellement situés à au moins 3 m. au dessus du niveau du sol à condition que la saillie soit au égale à 0,60 m.
- Au dessus du sommet de la verticale des gabarits-enveloppe, sont autorisés les garde-corps ne dépassant pas plus de 1 m. le sommet de la verticale.

Sur les cours et espaces intérieurs aux "lots" sont autorisés :

- les balcons, auvents et parties de constructions en encorbellement situés à au moins 3 m. au niveau du sol à condition que la saillie soit au plus égale à 1,20 m.
- les cages d'escaliers, d'ascenseurs, ou de monte charge, à condition que la partie dépassante de l'ouvrage n'excède pas en façade, une largeur de plus de 3 m. et qu'elle ne surmonte pas de plus de 3 m. un quelconque niveau habitable.

Traitement des clôtures

Clôtures bordant les voies :

- Les murs de clôture en pierre ne devront pas être supprimés. Ils pourront être aménagés pour permettre les accès.
- Les clôtures nouvelles devront être constituées, par des murs bahuts dont la partie maçonnée (piliers exclus) ne devra pas excéder 0,90m, surmontée par une grille métallique à baraudage vertical. (la hauteur totale de la clôture sera comprise entre 1,80m. et 2,20m.). Les portails devront s'intégrer dans l'ensemble de la clôture tant du point de vue du style que de la hauteur.
- Les clôtures, portails et baraudages en bois ne sont pas autorisés.

Clôtures entre voisins : les clôtures entre voisins ne pourront dépasser une hauteur de 2,60 mètres.

Dispositions complémentaires applicables aux immeubles protégés en application de l'article R.123-21 du code de l'urbanisme) :

Les immeubles existants protégés (*voir inventaire et plan à l'annexe III du présent règlement*) pourront faire l'objet de travaux selon les deux catégories figurant à ce plan :

- 1) les immeubles de grand intérêt architectural bien conservés proche de l'état d'origine seront totalement à maintenir, sauf à restituer dans un état plus authentique.
- 2) Les immeubles altérés, mais pouvant être restitués à l'état d'origine par une restauration appropriée pourront être adaptés ou modifiés de façon à restituer l'état d'origine, en conservant les volumes existants.

Lorsqu'elle sera exigée, la restauration de ces bâtiments ou partie de bâtiment devra conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque parmi les types définis, soit :

- les maisons rurales du 17 / 18^{ème} siècle,
- les maisons bourgeoises du 17 / 18^{ème} siècle,
- les fermettes du 18 / 19^{ème} siècle,
- les maisons de bourg du 19 / 20^{ème} siècle,
- les immeubles collectifs fin 19^{ème} / début 20^{ème} siècle,
- les maisons bourgeoises fin 19^{ème} / début 20^{ème} siècle.

En cas de restauration et faute de documents d'origine, les dispositions architecturales de chaque type, figurant au cahier de recommandations architecturales feront office de référence en tant qu'état d'origine.

Tous les travaux de restauration destinés à des ravalements ou des transformations ne concerneront que les façades sur rue et retours s'il y a lieu, et les toitures essentiellement.

L'occupation commerciale ou tertiaire éventuelle du ou des niveaux situés au-dessus du rez-de-chaussée ne pourra être accusée en façade.

Tout retrait d'alignement de la devanture par rapport au nu de la façade sera proscrit.

Les devantures seront posées en applique avec une saillie maximum de 15 cm, ou en feuillure.

En cas de réunion de deux locaux commerciaux situés sur des parcelles contiguës, deux devantures distinctes seront aménagées.

Document mis en compatibilité

Article UD 12 Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Si le respect des autres règles de construction l'exige (espaces verts notamment) les parkings doivent être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.

Les espaces réservés au stationnement doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement d'au moins :

a) Réhabilitation, restructuration, rénovation et amélioration des constructions existantes

Dans ces cas il ne sera pas fait application des normes définies ci-après, sauf s'il y a création de plus de 200 m² de S.H.O.N., par rapport à la S.H.O.N. existante avant travaux sur la propriété concernée. Dans ce cas la totalité de la S.H.O.N. supplémentaires sera prise en compte pour le calcul du nombre de places à créer (voir normes au b) ci-dessous).

Dans tous les cas les places de stationnement existantes avant travaux devront obligatoirement être conservées ou reconstituées. Il en sera de même en cas de reconstruction à l'identique après un sinistre total.

b) Normes applicables aux constructions nouvelles :

Pour l'habitation :

Le nombre minimum de place de stationnement à réserver est déterminé par rapport à la Surface Hors-Œuvre Nette (S.H.O.N.) affectée à l'habitat et ce de la façon suivante :

- 1 place par tranche de 100 m² de S.H.O.N.,
- Dans tous les cas le nombre de places ainsi obtenu ne peut être inférieur à 1 place par logement.

Pour les commerces de moins de 3000 m² de S.H.O.N. ou les activités autorisés aux termes des art. UD 1 et UD 2 :

- 1 place pour 100 m² de S.H.O.N. (surface hors œuvre nette). Il devra également être réserver sur le terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, manutention sans encombrer la voie publique.

Pour les équipements publics ou d'intérêt général et les commerces de plus de 3000 m² :

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

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

Les dimensions minimales de chaque place de stationnement, leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voir impossible.

Lorsque pour des raisons d'ordre techniques, le pétitionnaire ne pourra satisfaire lui-même aux obligations résultant du présent article, il pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions définies à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme. (*sous réserve des possibilités actuelles ou des projets de la Commune*)

Document mis en compatibilité

Article UD 13 **Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés (T.C.) :**

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage des plantations d'arbres sans compensation est interdit.
- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées.
- La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 10 % de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre. Cette disposition n'est pas applicable aux terrains d'une profondeur inférieure ou égale à 30 m. lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article UD 9 pour les activités économiques situées à Rez de Chaussée.
- Le coefficient d'espace vert n'est pas applicable aux équipements scolaires ou sportifs requérant des aires récréatives extérieures [ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.](#)

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

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

Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain les possibilités de construction sont fixées de la façon suivante :

dans la bande de 20m. comptée à partir de l'alignement (actuel ou futur si le P.O.S. prévoit un élargissement de la voie) ou de la marge de recul lorsque cette dernière est imposée (Cf Art. UD 6) les possibilités de construction résulteront des dispositions et règles définies dans le cadre des articles UD 1 à UD 13.

au delà de cette bande de 20 m :

dans la bande de terrain comprise entre 20 et 30 m. il sera fait application d'un C.O.S. de **0,50** avec une majoration de **0,50** en vue de l'incitation à la création d'activités économiques soit un C.O.S. global de **1,00** dont **0,50** maximum utilisable pour habitation.

pour la partie du terrain située au delà de la bande 30 m. comptée à partir de l'alignement (actuel ou futur si le P.O.S. prévoit un élargissement de la voie) ou de la marge de recul lorsque cette dernière est imposée (Cf Art UD 6) il sera fait application d'un C.O.S. de **0,50**.

Les possibilités de construction et d'aménagement des équipements publics, résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 1 à 13 du règlement de la zone UD.

En cas de suppression d'un bâtiment à vocation d'activités industrielles, artisanales, tertiaires, commerciales et de service, la construction nouvelle doit comprendre au moins une surface équivalente à usage d'activités autorisées dans la zone.

Article UD 15 **Dépassement de C.O.S.**

Néant

- TITRE II -

CHAPITRE V

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

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

elle est constituée de 2 secteurs UE a et UE b

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

Article UE 1 Occupations et utilisations du sol admises :

Sous réserve des dispositions de l'article UE 2, sont notamment admises, sans que cette énumération soit limitative les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions de type pavillonnaire à usage d'habitation et leurs annexes.
- les constructions destinées aux équipements publics ou aux équipements collectifs d'intérêt général.
- les constructions destinées aux professions libérales ou à des activités tertiaires.
- les constructions destinées aux activités économiques (activité artisanale ou apparentée, commerces, entrepôt, etc ...) dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement et occupent une S.H.O.N. au plus égale à 500 m², cette surface maximum n'étant pas applicable dans une bande de 25 m. comptée à partir de l'alignement actuel ou futur pour les terrains disposant d'une façade en bordure des voies suivantes (R.N. 7, Avenues Paul Vaillant Couturier, de la République, Salvadore Allende, Rues de Verdun, de Chevilly et Marcel Grosmeil).

(Cependant en cas de sinistre, pour les activités disposant d'une S.H.O.N. supérieure aux surfaces fixées précédemment, il pourra être autorisée la reconstruction d'une S.H.O.N. équivalente à celle existante avant sinistre)

- L'implantation et l'extension des installations classées nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des équipements publics ou des équipements collectifs.
- Les installations classées directement liées à des commerces de détail et de proximité, dans la mesure où, au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.
- L'aménagement des installations même classées ou constructions existantes à condition qu'il n'aggrave pas les nuisances.

Dispositions complémentaire : pour la partie délimitée au plan de zonage comme espace paysager ou récréatif à préserver.

Ne seront admis que :

- pour les constructions existantes dans cet espace, les travaux de réfection, rénovation, entretien ou extension limitée et ce dans le cadre des utilisations et occupations du sol admises au présent article.
- les travaux ou aménagements liés à l'entretien, la gestion de cet espace.

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

Article UE 2 Occupations et utilisations du sol interdites :

- La construction d'immeubles collectifs d'habitation.
- L'implantation d'installations classées nouvelles autres que celles visées à l'art. UE 1.
- Les constructions destinées aux activités dont les critères ne correspondent pas à ceux définis à l'article UE 1.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Les établissements ou activités pouvant générer des nuisances sonores, (discothèques, dancings ou assimilés ...)
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- Les constructions nouvelles sur des terrains insuffisamment ou non viabilisés (eau - assainissement) ou dont la viabilisation n'est pas possible dans les conditions fixées à l'article UE 4.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UE 3 Accès et voiries :

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

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

NOTA : dans tous les cas l'accès privé d'un terrain ne pourra avoir une largeur inférieure à 2.50 m.

Article UE 4 Desserte par les réseaux :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En l'absence du réseau d'assainissement collectif :

Les propriétaires doivent assurer par leurs propres moyens et à leurs frais, l'évacuation des eaux pluviales ainsi que l'évacuation et l'épuration des eaux usées à l'aide de système de traitement conformément à la réglementation en vigueur, notamment à l'arrêté ministériel du 6 mai 1996 dit « prescriptions techniques » et la circulaire ministérielle du 22 mai 1997.

Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service afin que la construction puisse être raccordée au réseau d'assainissement collectif lors de sa mise en service.

A cet effet, il est rappelé les grands principes soutenus par cette réglementation :

- un système d'assainissement non collectif est défini comme tout système d'assainissement effectuant la collecte, le prétraitement, l'épuration, l'infiltration ou le rejet des eaux usées domestiques des immeubles non raccordés au réseau public d'assainissement.
- toutes les eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères), doivent subir une épuration appropriée dans un système d'assainissement non collectif avant évacuation vers le milieu récepteur.
- le système mis en œuvre doit permettre le traitement commun des eaux vannes et des eaux ménagères, de préférence par une fosse septique toutes eaux, plutôt qu'une fosse septique.
- le rejet vers le milieu naturel hydraulique superficiel ne peut être effectué qu'à titre exceptionnel dans le cas où les conditions d'infiltration ou les caractéristiques des effluents ne permettent pas d'assurer leur dispersion dans le sol. La filière d'épuration par épandage souterrain, faisant appel à la capacité épuratrice du sol, constitue la filière de référence.
- le puits d'infiltration peut être utilisé dans les conditions de l'art. 12 de l'arrêté, dans le cas exclusif où la couche de terrain imperméable empêcherait le transit normal des effluents vers les couches profondes.

De même, la fosse d'accumulation doit être réservée aux habitations existantes :
soit parce qu'elles sont situées dans des secteurs très fragiles,
soit parce qu'elles représentent des types d'habitat particuliers,
lorsqu'aucune autre solution n'est envisageable.

L'article L.2224.8 du Code des Collectivités Territoriales (article 35.1 de la Loi sur l'Eau) précise que les communes prennent obligatoirement en charge les dépenses de contrôle des systèmes d'assainissement non collectif. Elles peuvent prendre en charge les dépenses d'entretien de ces systèmes.

De plus, l'article 36 de la Loi sur l'Eau précise qu'il est ajouté au Code de la Santé Publique un article L.35-10 qui confère aux agents du service d'assainissement un droit d'accès aux propriétés privées pour le contrôle et l'entretien des installations d'assainissement non collectif, article ainsi rédigé : « les agents du service d'assainissement ont accès aux propriétés privées pour l'application des articles L. 35-1 et L. 35-3 ou pour assurer le contrôle des installations d'assainissement non collectif et leur entretien si la Commune a décidé sa prise en charge ».

Article UE 5 Caractéristiques des terrains :

Un terrain ne peut recevoir aucune construction s'il ne satisfait pas suivant les secteurs aux conditions suivantes :

Dans le secteur UE a :
avoir une superficie d'au moins 150 m² avec la possibilité d'y inscrire un rectangle de 6 m. x 8 m.

Dans le secteur UE b :
avoir une superficie d'au moins 200 m² avec la possibilité d'y inscrire un rectangle de 8 m. x 10 m.

Cependant pour les constructions existantes sur des terrains ne répondant pas à ces caractéristiques minimales, dans les limites du C.O.S. de la zone, seront autorisés :

- les travaux d'amélioration, d'agrandissement ou de confortation des dites constructions,
- leur reconstruction dans le respect des autres règles de la zone UE.

Lotissement de division de propriété ou de détachement de parcelle :

Dans le cadre d'une opération de lotissement, de division de propriété ou de détachement de parcelle, pour que les terrains soient constructibles, chacun des lots concernés par l'opération devra disposer des caractéristiques minimales visées précédemment en fonction du secteur concerné ; cependant ces conditions ne seront pas exigées pour le ou les lots destinés à un remembrement entre voisins.

Construction de plusieurs pavillons sur un même terrain ou pavillons regroupés :

Ce type d'opération n'est pas autorisé sur les terrains d'une superficie inférieure à 1 000 m². Pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 000 m², le nombre de pavillons pouvant être admis correspondra à la superficie du terrain divisé par 200 m² (le nombre ainsi obtenu sera arrondi au chiffre inférieur).

(ce type d'opération est interdit en l'absence de desserte par les réseaux collectifs d'eau potable ou d'assainissement)

Équipements publics :

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

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

Dans le secteur UE a :

La façade sur rue des constructions pourra être édifiée à l'alignement (actuel ou futur si le P.O.S. prévoit un élargissement de la voie), ou en retrait, sauf en bordure de l'Av de la République "coté pair" où la façade sur rue des constructions devra respecter un recul d'au moins 4m. par rapport à l'alignement futur de cette voie.

Dans le secteur UE b :

La façade sur rue des constructions devra respecter une marge de recul d'au moins 4 m. par rapport à l'alignement (actuel ou futur si le P.O.S. prévoit un élargissement de la voie) ou, à la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées existantes ouvertes à la circulation générale. Cependant, les constructions existantes ne respectant pas cette marge minimum de 4m. pourront faire l'objet de travaux d'aménagement, d'amélioration ou de transformation.

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

Des dispositions différentes pourront être également autorisées ou imposées :

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

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

I - Règles générales

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

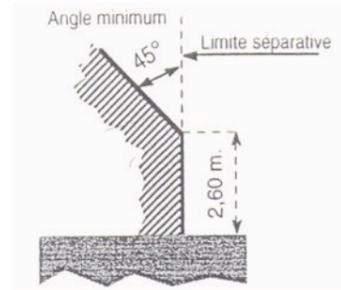
- si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure ou égale à 15 m, on pourra construire sur les limites séparatives latérales ou en retrait.
- si la largeur du terrain au droit de la construction est comprise entre 15 et 20 m, un retrait au moins est obligatoire.
- si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure à 20 m, les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.
- sur la limite formant fond de parcelle, les constructions seront implantées, en retrait, exception faite pour les bâtiments répondant aux mêmes conditions d'implantations et de gabarits que ceux autorisés en limite séparatives au delà de la bande des 20m. (Cf 3) ci-après).

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

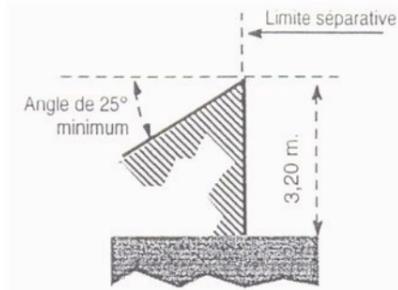
2) La longueur de chacun des pignons ou façade des constructions ou partie de plus de 2,6 m. de hauteur, implantés en limite séparative ne pourra excéder 13,50 mètres.

3) Au delà de la bande de 20 m. visée au 1), les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives exception faite pour les bâtiments d'une hauteur plafond inférieure ou égale à 3,20 m. et d'une longueur au plus égale à 6,00 m. qui pourront être construits sur les limites séparatives dans les conditions maximales d'implantation définies dans les croquis ci-après :

pour les constructions dont la hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,60 m, dans la mesure où elles s'inscrivent dans le gabarit maximum ci-dessous



pour les constructions dont la hauteur en limite séparative ne dépasse pas 3,20 m, lorsque la toiture est constituée par une pente d'au moins 25° dirigée vers l'intérieur de la parcelle et dans la mesure où elles s'inscrivent dans le gabarit maximum ci-dessous



La longueur sur limite séparative de chacun des pignons ou façades ainsi créés ne pourra excéder 6 mètres.

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

- à 8,00 m. si la façade comporte des vues directes.
- à 2,50 m. dans le cas contraire.

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

Pour les constructions existantes ne respectant pas ces retraits, le retrait existant pourra être maintenu, dans le cas de reprise ou de prolongement des murs sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux ; dans ces cas après travaux la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 13,50 m.

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

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

II - Règles particulières

Les règles générales pourront être modifiées :

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture, afin de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la topographie ou de la nature du sol,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes implantées non conformément aux règles générales,
- pour les équipements collectifs d'intérêt général ainsi que pour les équipements publics.

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

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

- à au moins 8,00 m, si la façade comporte des vues directes, cette longueur est ramenée à 6,00 m. sur les terrains d'une superficie inférieure à 300 m².
- à au moins 2,50 m, dans le cas contraire.

La longueur des vues directes, sauf par rapport aux annexes, ne peut être inférieure à 8,00 m. cette longueur étant ramenée à 6,00 m. sur les terrains d'une superficie inférieure à 300 m². La longueur de vue directe n'est pas applicable aux ouvertures situées sur les façades d'une même construction.

Article UE 9 Emprise au sol :

Sauf cas particulier visés ci-après, l'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder :

40 % de la superficie du terrain : cette emprise est portée à 50 %

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

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

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le coefficient d'emprise au sol peut être porté à 100 %.

Article UE 10 Hauteur des constructions :

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

7 m. et 10 m.

Pour les équipements publics il ne sera pas fait application de la notion de hauteur façade et ils pourront atteindre une hauteur de plafond de **12 m.**

Des exceptions pourront être faites aux règles de hauteur pour les ouvrages élevés d'intérêt général (édifices religieux, relais de télécommunication ...)

Il est rappelé, lorsqu'un cheminée se situe à moins de 8 m. d'un bâtiment, le conduit de celle-ci doit dépasser d'au moins 0.40 m. la hauteur de cette construction voisine.

Article UE 11 Aspect extérieur et clôtures :

- Par leur aspect extérieur, les constructions de toutes natures et autres occupations du sol doivent s'intégrer avec le caractère du site et l'architecture des lieux avoisinants. L'harmonisation par rapport aux volumétries existantes, le rythme et la composition des façades, le respect du découpage des façades en fonction du rythme parcellaire et de la typologie du bâtiment, en sont les critères principaux.
- Les façades latérales et postérieures des constructions, visibles ou non de la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur des terrains contigus, il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.
- Le traitement des constructions annexes, garages, extensions, doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.
- L'emploi, sans enduit, de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaing, etc...), est interdit.
- Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de Fibrociment, sont interdites.
- Les antennes visibles de la voie publique devront être installées sur les toitures.
- Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m. de hauteur de piliers et portails exclus. Leur hauteur est limitée à 2 m. à l'exclusion des piliers et portails. Dans le cas de reprise d'une clôture existante ne répondant pas à ces caractéristiques, des dispositions différentes pourront être admises.
- Les clôtures entre voisins ne peuvent excéder une hauteur de 2,60 m.
- Pour les équipements publics, la hauteur maximum de l'ensemble des clôtures est portée à 3,00 m.

Article UE 12 Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Si le respect des autres règles de construction l'exige (espaces verts notamment) les parkings doivent être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.

Les dimensions minimales de chaque place de stationnement, leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voir impossible.

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

a) Réhabilitation, restructuration, rénovation et amélioration des constructions existantes

Dans ces cas il ne sera pas fait application des normes définies ci-après, sauf s'il y a création de plus de 200 m² de S.H.O.N. d'habitation, par rapport à la S.H.O.N. d'habitation existante avant travaux sur la propriété concernée. Dans ce cas la totalité de la S.H.O.N. supplémentaires sera prise en compte pour le calcul du nombre de places à créer (voir normes au b) ci-dessous).

Dans tous les cas les places de stationnement existantes avant travaux devront obligatoirement être conservées ou reconstituées. Il en sera de même en cas de reconstruction à l'identique après un sinistre total.

b) Normes applicables aux constructions nouvelles :

Pour l'habitation : Le nombre minimum de place de stationnement à réserver est déterminé par rapport à la Surface Hors-Œuvre Nette (S.H.O.N.) affectée à l'habitat et ce de la façon suivante :

- pour une surface (S.H.O.N.) inférieure ou égale à 200 m² : 1 place par tranche de 100 m² de S.H.O.N.,
- pour une surface (S.H.O.N.) supérieure à 200 m² : 2 places + 1 place par tranche de 70 m² de S.H.O.N. au delà des premiers 200 m² de S.H.O.N.

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

Pour les activités ou commerces autorisés aux termes des art. UE 1 et UE 2 :

1 place pour 100 m² de S.H.O.N. (surface hors œuvre nette). Il devra également être réserver sur le terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, manutention sans encombrer la voie publique.

Pour les équipements publics ou d'intérêt général

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

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

Lorsque pour des raisons d'ordre techniques, le pétitionnaire ne pourra satisfaire lui-même aux obligations résultant du présent article, il pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions définies à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme. *(sous réserve des possibilités actuelles ou des projets de la Commune)*

Article UE 13 Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés (T.C.) :

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage des plantations d'arbres sans compensation est interdit.
- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées.

- La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 40 % de la surface du terrain. Ce pourcentage est ramené à 30 % dans les cas où le coefficient d'emprise au sol des constructions est fixé à 50 % en application des dispositions de l'article UE 9. Dans tous les cas, la moitié au moins de la superficie affectée aux espaces verts sera conservée en pleine terre.
- Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige par 200 m² de surface de terrain.

L'ensemble des règles du présent article n'est pas applicable aux équipements scolaires ou sportifs requérant des aires récréatives extérieures [ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.](#)

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

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

1) Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, les possibilités de construction sont fixées comme suit :

- Pour les terrains d'une superficie inférieure à 300 m² :
il n'est pas fixé de C.O.S. et les possibilités de construction résulteront des dispositions et règles définies dans le cadre des articles UE 1 à UE 13 et ce dans la limite d'une surface hors œuvre nette de 150 m², cette surface hors œuvre nette portée à 200 m² pour les constructions comportant des activités économiques admises aux termes des articles UE 1 et UE 2.
- Pour les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 300 m² :
le C.O.S. applicable est fixé à **0,50** avec une majoration de **0,20** en vue de l'incitation à la création d'activités économiques soit un C.O.S. global de **0,70** dont **0,50** maximum utilisable pour habitation. Cette majoration est portée à **0,50** dans une bande de 25 m. comptée à partir de l'alignement actuel ou futur pour les terrains disposant d'une façade en bordure des voies suivantes (R.N. 7, Avenue Paul Vaillant Couturier, de la République, Salvadore Allende, Rues de Verdun, de Chevilly et Marcel Grosmeuil) soit pour ces terrains un C.O.S. global de **1,00** dont **0,50** maximum utilisable pour habitation.
- Pour les activités économiques, en cas de sinistre il sera autorisé la reconstruction d'une surface de plancher équivalente à celle existante avant sinistre lorsque cette dernière est supérieure à celle de l'application des dispositions des deux alinéas précédents.

2) Les possibilités de construction et d'aménagement des équipements publics, résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 3 à 13 du règlement de la zone UE.

Article UE 15 Dépassement de C.O.S.

Le dépassement du C.O.S. n'est pas autorisé.

- TITRE II -

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UH

Il s'agit d'une zone destinées à l'implantation d'équipements publics ou aux équipements collectifs d'intérêts général et aux activités économiques et commerciales.

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

Article UH 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol admises :

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

- Les constructions, Installations et aménagements d'équipements publics ou d'équipements collectifs d'intérêt général.
- Les constructions et installations liées au fonctionnement ou à l'exploitation des équipements publics ou des équipements collectifs d'intérêt général.
- Les ouvrages d'intérêt public tels que châteaux d'eau, relais hertziens, ouvrages liés à la distribution d'énergie, etc....
- Les logements directement liés au fonctionnement ou au gardiennage des constructions autorisées précédemment.
- les constructions destinées aux professions libérales ou à des activités tertiaires.
- les constructions destinées aux activités économiques (activité artisanale ou apparentée, commerces, etc ...) dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- L'implantation et l'extension des installations classées nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des équipements publics ou des équipements collectifs.
- L'implantation et l'extension des installations classées directement liées à des commerces de détail et de proximités, ou liées à l'exercice d'une activité économique, dans la mesure où, au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.

Dispositions complémentaires pour la partie délimitée au plan de zonage comme espace paysager ou récréatif à préserver.

Ne seront admis que :

- pour les constructions existantes dans cet espace, les travaux de réfection, rénovation, entretien ou extension limitée et ce dans le cadre des utilisations et occupations du sol admises au présent article.
- les travaux ou aménagements liés à l'entretien, la gestion de cet espace.

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

Article UH 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits :

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

- Toutes les constructions nouvelles, sauf celles définies à l'article UH 1.
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les dépôts et décharges non liés à l'exploitation des gisements naturels.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UH 3 Accès et voiries :

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

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

NOTA : dans tous les cas l'accès privé d'un terrain ne pourra avoir une largeur inférieure à 3.50 m.

Article UH 4 Desserte par les réseaux :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En l'absence du réseau d'assainissement collectif :

Les propriétaires doivent assurer par leurs propres moyens et à leurs frais, l'évacuation des eaux pluviales ainsi que l'évacuation et l'épuration des eaux usées à l'aide de système de traitement conformément à la réglementation en vigueur, notamment à l'arrêté ministériel du 6 mai 1996 dit « prescriptions techniques » et la circulaire ministérielle du 22 mai 1997.

Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service afin que la construction puisse être raccordée au réseau d'assainissement collectif lors de sa mise en service.

A cet effet, il est rappelé les grands principes soutenus par cette réglementation :

- un système d'assainissement non collectif est défini comme tout système d'assainissement effectuant la collecte, le prétraitement, l'épuration, l'infiltration ou le rejet des eaux usées domestiques des immeubles non raccordés au réseau public d'assainissement.
- toutes les eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères), doivent subir une épuration appropriée dans un système d'assainissement non collectif avant évacuation vers le milieu récepteur.
- le système mis en œuvre doit permettre le traitement commun des eaux vannes et des eaux ménagères, de préférence par une fosse septique toutes eaux, plutôt qu'une fosse septique.
- le rejet vers le milieu naturel hydraulique superficiel ne peut être effectué qu'à titre exceptionnel dans le cas où les conditions d'infiltration ou les caractéristiques des effluents ne permettent pas d'assurer leur dispersion dans le sol. La filière d'épuration par épandage souterrain, faisant appel à la capacité épuratrice du sol, constitue la filière de référence.
- le puits d'infiltration peut être utilisé dans les conditions de l'art. 12 de l'arrêté, dans le cas exclusif où la couche de terrain imperméable empêcherait le transit normal des effluents vers les couches profondes.

De même, la fosse d'accumulation doit être réservée aux habitations existantes :
soit parce qu'elles sont situées dans des secteurs très fragiles,
soit parce qu'elles représentent des types d'habitat particuliers,
lorsqu'aucune autre solution n'est envisageable.

L'article L.2224.8 du Code des Collectivités Territoriales (article 35.1 de la Loi sur l'Eau) précise que les communes prennent obligatoirement en charge les dépenses de contrôle des systèmes d'assainissement non collectif. Elles peuvent prendre en charge les dépenses d'entretien de ces systèmes.

De plus, l'article 36 de la Loi sur l'Eau précise qu'il est ajouté au Code de la Santé Publique un article L.35-10 qui confère aux agents du service d'assainissement un droit d'accès aux propriétés privées pour le contrôle et l'entretien des installations d'assainissement non collectif, article ainsi rédigé : « les agents du service d'assainissement ont accès aux propriétés privées pour l'application des articles L. 35-1 et L. 35-3 ou pour assurer le contrôle des installations d'assainissement non collectif et leur entretien si la Commune a décidé sa prise en charge ».

Article UH 5 Caractéristiques des terrains :

Il n'est pas fixé de caractéristiques minimales pour la constructibilité des terrains.

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

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

Article UH 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En cas de retrait (marge) sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune », celui-ci devra être égal :

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

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 m au minimum.

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

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

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

Les distances fixées ci-dessus pourront être réduites pour les façades opposées d'une même construction (loggia, patio, cour intérieure,...), il en sera de même en cas de projet présentant des particularités architecturales.

Article UH 9 Emprise au sol :

L'emprise au sol maximum des constructions annexes comprises, ne pourra excéder 40% de la surface du terrain, ce coefficient est porté à 60% pour les terrains d'une superficie inférieure à 3 000 m². Ne sera pas pris en compte dans ces pourcentages l'emprise nécessaire à la couverture modulable d'aires de sport (tennis par exemple).

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le coefficient d'emprise au sol peut être porté à 100 %.

Article UH 10 Hauteur des constructions :

La hauteur plafond des constructions ne pourra excéder **15 m.** elle est portée à 21 m. pour les équipements collectifs cependant les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées par le présent article pourront faire l'objet de travaux d'amélioration, d'aménagement, de transformation ou de restructuration dans leurs structures et gabarits actuels.

Les hauteurs fixées précédemment pourront être dépassées pour des impératifs techniques liés à la destination ou à l'exploitation des équipements autorisés dans la zone tels que (châteaux d'eau, relais hertziens, ouvrages liés à la distribution d'énergie, halles de sport, etc...),

Il est rappelé que, lorsqu'une cheminée se situe à moins de 8 m. d'un bâtiment, le conduit de celle-ci doit dépasser d'au moins 0,40 m. la hauteur de cette construction voisine.

Article UH 11 Aspect extérieur

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

Article UH 12 Obligation de réaliser des places de stationnement :

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

Article UH 13 Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés (T.C.) :

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage des plantations d'arbres sans compensation est interdit.
- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées.
- La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 20% de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre.
- Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige par 200 m² de surface de terrain.
- Le coefficient d'espace vert n'est pas applicable aux équipements scolaires ou sportifs requérant des aires récréatives extérieures ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

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

Section 3 - Possibilités d'occupation du sol**Article UH 14** Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) :

Sous réserve des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, les possibilités de construction résulteront des règles définies aux articles UH 1 à UH 13.

Article UH 15 Dépassement du C.O.S.

Néant

- TITRE III -

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE ND

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

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

Article ND 1 Occupations et utilisations du sol admises :

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

- L'aménagement ou la confortation des constructions existantes,
- Les installations et équipements légers liés à la fréquentation du public,
- La modification du nivellement du sol naturel lorsqu'elle a pour but, l'aspect paysager ; le passage de différents réseaux ou la consolidation d'ouvrages existants..
- L'aménagement d'aires de détente, de sports ou de loisirs ainsi que les constructions en structures légères leur étant liées.
- Les constructions de faible importance liées aux jardins familiaux.
- Les divers ouvrages et installations techniques liés au fonctionnement ou à la maintenance des différents réseaux (eaux, gaz, électricité, câble télévision, etc...).
- L'aménagement, la confortation ou la transformation, des constructions existantes dans leurs structures et leurs gabarits actuels.
- La reconstruction après sinistre à condition de ne pas excéder les volumes et gabarits existants avant sinistre.
- Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ainsi que les affouillements nécessaires à leur réalisation.

Article ND 2 Occupations et utilisations du sol interdites :

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

- La construction nouvelle de bâtiments de toute nature, autres que ceux visés à l'article ND 1.
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les installations nouvelles qu'elles soient classées ou non à l'exception de celles liées directement à aux occupations ou utilisations du sol admises dans le cadre de l'article ND 1.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les terrains de camping ou de caravaning.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article ND 3 Accès et voiries :

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

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

Article ND 4 Desserte par les réseaux :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En l'absence du réseau d'assainissement collectif :

Les propriétaires doivent assurer par leurs propres moyens et à leurs frais, l'évacuation des eaux pluviales ainsi que l'évacuation et l'épuration des eaux usées à l'aide de système de traitement conformément à la réglementation en vigueur, notamment à l'arrêté ministériel du 6 mai 1996 dit « prescriptions techniques » et la circulaire ministériel du 22 mai 1997.

Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service afin que la construction puisse être raccordée au réseau d'assainissement collectif lors de sa mise en service.

A cet effet, il est rappelé les grands principes soutenus par cette réglementation :

- un système d'assainissement non collectif est défini comme tout système d'assainissement effectuant la collecte, le prétraitement, l'épuration, l'infiltration ou le rejet des eaux usées domestiques des immeubles non raccordés au réseau public d'assainissement.
- toutes les eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères), doivent subir une épuration appropriée dans un système d'assainissement non collectif avant évacuation vers le milieu récepteur.
- le système mis en œuvre doit permettre le traitement commun des eaux vannes et des eaux ménagères, de préférence par une fosse septique toutes eaux, plutôt qu'une fosse septique.
- le rejet vers le milieu naturel hydraulique superficiel ne peut être effectué qu'à titre exceptionnel dans le cas où les conditions d'infiltration ou les caractéristiques des effluents ne permettent pas d'assurer leur dispersion dans le sol. La filière d'épuration par épandage souterrain, faisant appel à la capacité épuratrice du sol, constitue la filière de référence.
- le puits d'infiltration peut être utilisé dans les conditions de l'art. 12 de l'arrêté, dans le cas exclusif où la couche de terrain imperméable empêcherait le transit normal des effluents vers les couches profondes.

De même, la fosse d'accumulation doit être réservée aux habitations existantes :

- soit parce qu'elles sont situées dans des secteurs très fragiles,
- soit parce qu'elles représentent des types d'habitat particuliers,
- lorsqu'aucune autre solution n'est envisageable.

L'article L.2224.8 du Code des Collectivités Territoriales (article 35.1 de la Loi sur l'Eau) précise que les communes prennent obligatoirement en charge les dépenses de contrôle des systèmes d'assainissement non collectif. Elles peuvent prendre en charge les dépenses d'entretien de ces systèmes.

De plus, l'article 36 de la Loi sur l'Eau précise qu'il est ajouté au Code de la Santé Publique un article L.35-10 qui confère aux agents du service d'assainissement un droit d'accès aux propriétés privées pour le contrôle et l'entretien des installations d'assainissement non collectif, article ainsi rédigé : « les agents du service d'assainissement ont accès aux propriétés privées pour l'application des articles L. 35-1 et L. 35-3 ou pour assurer le contrôle des installations d'assainissement non collectif et leur entretien si la Commune a décidé sa prise en charge ».

Article ND 5 Caractéristiques des terrains :

Compte tenu de la spécificité particulière de la zone ND, Il n'est pas fixé de caractéristiques minimales pour la constructibilité des terrains existants.

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

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

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

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

Article ND 8 Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété :

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

Article ND 9 Emprise au sol :

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

Article ND 10 Hauteur maximum des constructions :

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

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

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

Article ND 11 Aspect extérieur :

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

Article ND 12 Stationnement :

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

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

Article ND 13 Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés (T.C.) :

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

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

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

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

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

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

Article ND 15 Dépassement de C.O.S.

Néant

C1.

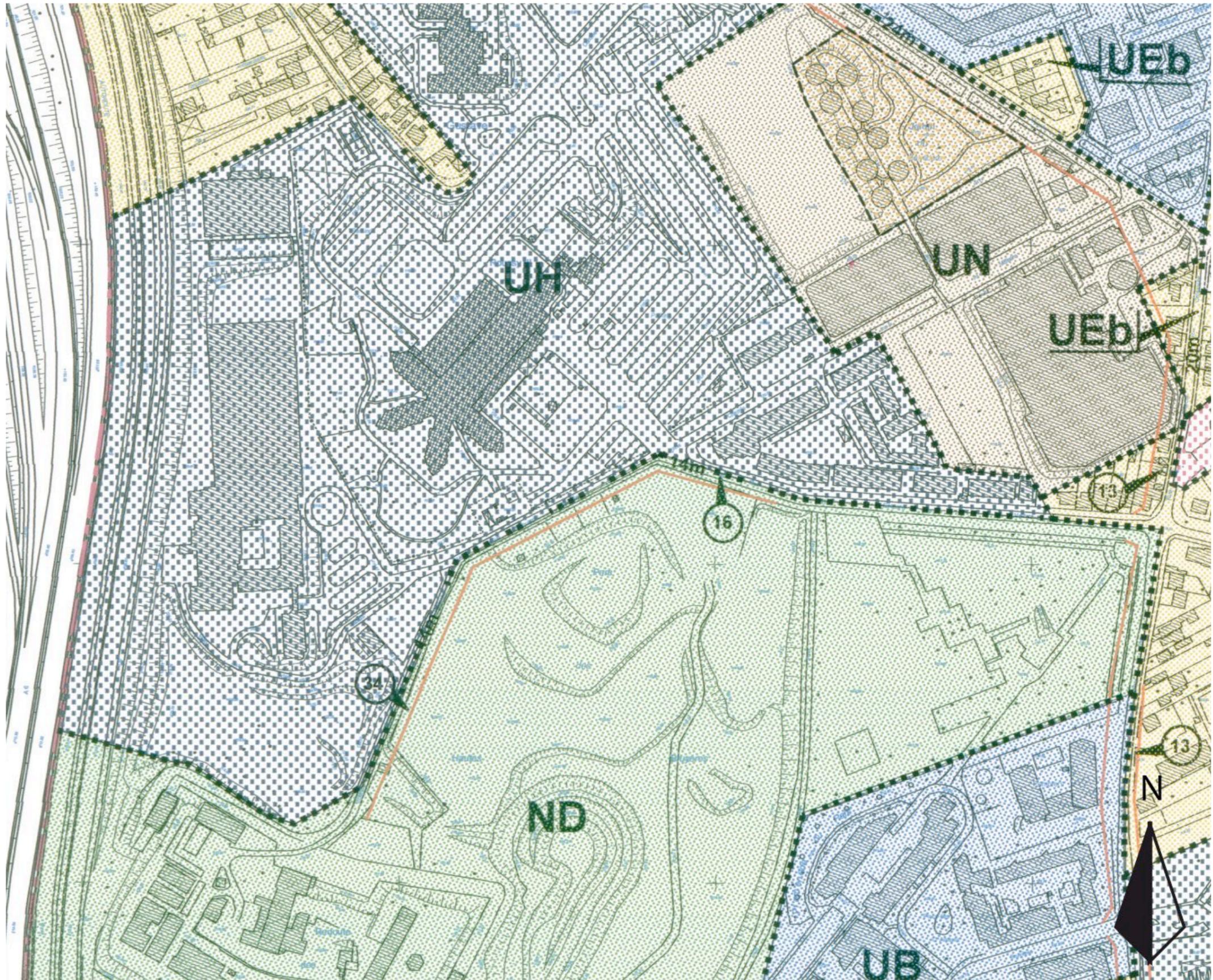
Zonage et réservations
Document en vigueur



Extrait

Plan d'Occupation des Sols de la ville de Villejuif

POS approuvé par délibération du Conseil Municipal du 08 février 2009
Dernière modification approuvée par délibération du Conseil Municipal du 11 avril 2013



C2.

Zonage et réservations

Document mis en compatibilité

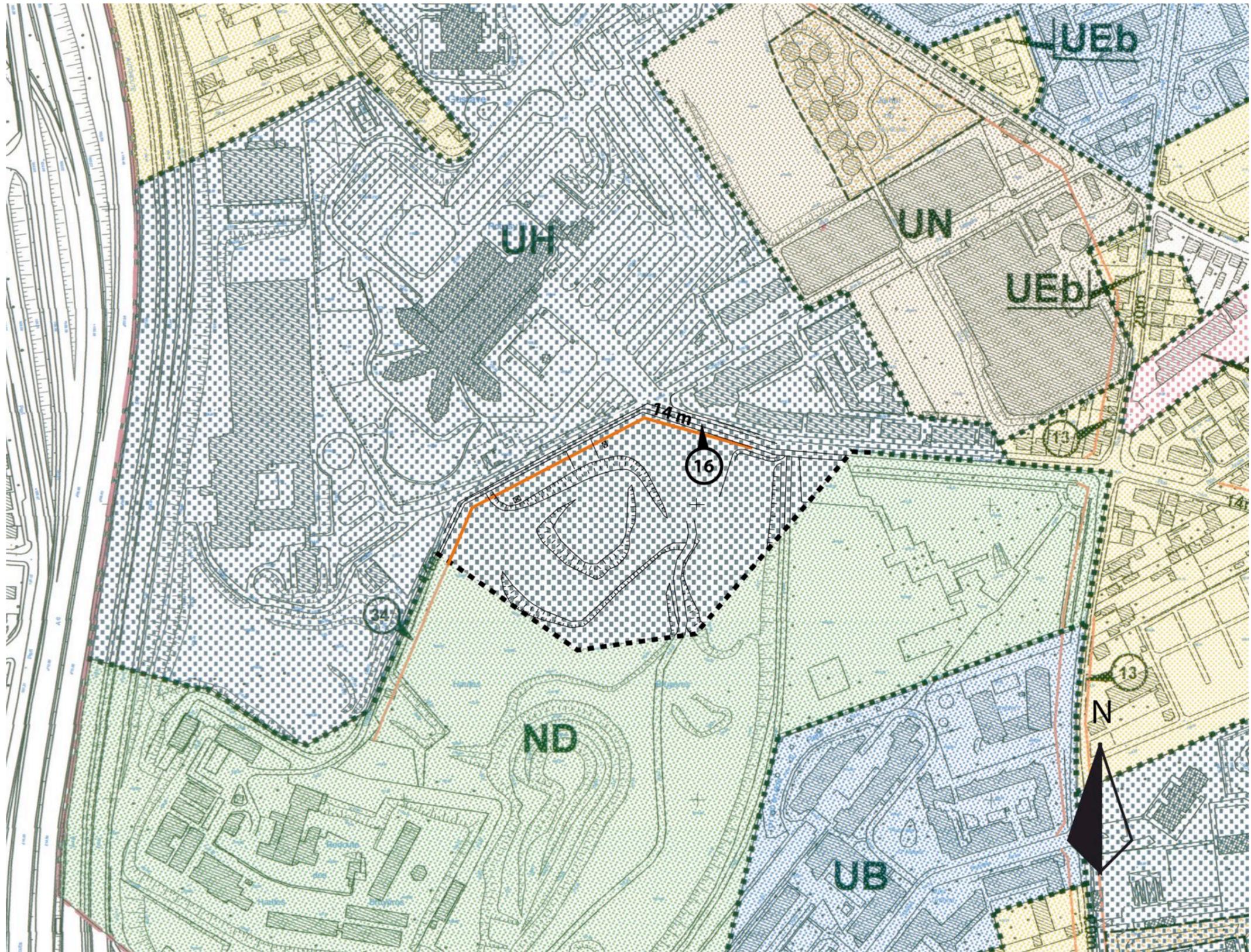


Extrait

Plan d'Occupation des Sols de la ville de Villejuif

POS approuvé par délibération du Conseil Municipal du 08 février 2009

Dernière modification approuvée par délibération du Conseil Municipal du 11 avril 2013





Société du Grand Paris
Immeuble « Le Cézanne »
30, avenue des Fruitiers
93200 Saint-Denis

www.societedugrandparis.fr