

VILLE DE VITRY-LE-FRANÇOIS

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

SEANCE DU 23 JUIN 2016

L'an deux mille seize, le **23 juin à 18 heures**, les membres du Conseil Municipal se sont réunis à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre BOUQUET, Maire, suite à la convocation faite le 16 juin, conformément aux dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales et affichée à la porte de l'Hôtel de Ville, le même jour.

Etaient présents : MM. BOUQUET, MOUTON, Mme REOLON, M. BURCKEL
Mme COLLIN, M. LALOUETTE, Mme VEGA, M. TINDILLIERE, Mme JACQUEMOT,
M. MIRAN, Mmes LEPAGE, COLSON, COMPAGNON, MM. GONTHIER, ROCH,
Mme BARTOLOMEO, M. KOENIG, Mme GOUILLY, MM. AIME, DUCHENE,
Mme ALIPS, M. HARLE, Mme RIGAL, M. BENETON.

Absents excusés : Mmes DOREMUS, SERRE, M. TESTA, Mme GUERIN,
M. DEMANGE, Mme RABHI, MM. GREENHALGH, BIARD.

Absent : M. RIVIERE.

8 pouvoirs sont déposés sur le bureau de Monsieur le Maire :

- ✓ Mme DOREMUS donne pouvoir à Mme BARTOLOMEO ;
- ✓ Mme SERRE donne pouvoir à Mme VEGA ;
- ✓ M. TESTA donne pouvoir à Mme COLLIN ;
- ✓ Mme GUERIN donne pouvoir à Mme REOLON ;
- ✓ M. DEMANGE donne pouvoir à Mme GOUILLY ;
- ✓ Mme RABHI donne pouvoir à M. AIME ;
- ✓ M. GREENHALGH donne pouvoir à M. HARLE ;
- ✓ M. BIARD donne pouvoir à M. DUCHENE.

Secrétaire de séance : Mme Annick LEPAGE.

- N°41 -

POLE DE DEVELOPPEMENT URBAIN

**APPROBATION DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME SUITE ENQUETE PUBLIQUE**

Rapporteur : Monsieur Gérard TINDILLIERE

Par arrêté municipal n°39 en date du 26 février 2016, j'ai prescrit un projet de modification du Plan Local d'Urbanisme concernant le règlement des zones UB de ce document d'urbanisme.

Le projet de modification de Plan Local d'Urbanisme porte essentiellement sur les règles d'alignement et de recul des constructions par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives des propriétés riveraines.

Les constructions pourront ainsi être permises :

- soit à l'alignement ;
- soit en recul d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

La modification concerne aussi les clôtures qui pourront être à claire-voie, doublées ou non d'une haie, d'une hauteur maximale de 1,80 mètres.

Les plantations devront comporter un arbre par tranche de 200 m² de terrain nu, en privilégiant les essences locales.

Les voies publiques devront avoir une emprise totale de 8 mètres, cette largeur pouvant être réduite à 5 mètres lorsque la voie publique est à sens unique, et à 1,5 mètres par les voies piétonnes.

Les modifications permettront notamment de s'adapter au projet de renouvellement du quartier du Hainois et de construction de la nouvelle caserne de gendarmerie.

Le projet de modification a été notifié aux personnes publiques associées, par courrier en date du 9 mars 2016 et a fait l'objet de quelques remarques de la Direction Départementale des Territoires, par courrier en date du 11 avril 2016. Ces observations ont été prises en compte.

Le projet de modification a également été soumis à enquête publique du 11 avril au 12 mai 2016.

Le projet n'a pas fait l'objet de remarques de la part du public.

Celles du commissaire-enquêteur ont été prises en compte.

Aussi, mes cher(e)s collègues,

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L 153-36 et suivants,

Vu l'approbation du Plan Local d'Urbanisme en date du 9 décembre 2010,

Vu l'approbation de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme en date du 23 mai 2013,

Vu l'arrêté municipal n°39 portant prescription de la modification du Plan Local d'Urbanisme en date du 26 février 2016,

Vu l'arrêté municipal n°57 soumettant à enquête publique le projet de Plan Local d'Urbanisme en date du 18 mars 2016,

Vu le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur,

Vu l'avis favorable du bureau municipal,

Considérant que le projet de P.L.U. modifié justifie quelques modifications mineures pour tenir compte des observations formulées par les personnes publiques associées ou émises au cours de l'enquête publique ou des conclusions du commissaire-enquêteur,

Je vous demande, après en avoir délibéré, de bien vouloir :

Ville de VITRY-LE-FRANÇOIS : Séance du Conseil Municipal du 23 juin 2016

1°/ décider d'approuver le projet de modification du P.L.U., portant sur le règlement de la zone UB tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

2°/ afficher la délibération en mairie pendant un mois, et faire mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le Département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs de la Commune de VITRY-LE-FRANÇOIS ;

3°/ dire qu'à compter de sa réception en Sous-Préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité susvisées, la présente délibération deviendra exécutoire selon les modalités suivantes :

- dans un délai d'un mois suivant sa réception par le Sous-Préfet si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au contenu de la modification du P.L.U., ou dans le cas contraire à compter de la prise en compte de ces modifications ;
- après l'accomplissement des mesures de publicité susvisées ;

4°/ dire que le dossier de modification sera tenu à la disposition du public en mairie.

La délibération est adoptée

par : **25 avis favorables,**

2 avis contraires : Mme RIGAL, M. BENETON,

5 abstentions : MM. GREENHALGH (pouvoir),
BIARD (pouvoir), DUCHENE, Mme ALIPS, M. HARLE.

**POUR EXTRAIT CONFORME,
LE MAIRE,
Jean-Pierre BOUQUET**



Certifié exécutoire par le Maire,
compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture le - **1 JUIL 2016**
et de la publication le - **1 JUIL 2016**
ou de la notification du



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir auprès du Tribunal Administratif de CHALONS-EN-CHAMPAGNE dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone UB

C'est une zone d'habitat collectif dense située en périphérie du centre ville.

Elle comprend un secteur (UB1 - violet) soumis à un risque technologique et un secteur (UB2 - bleu) soumis à un aléa d'inondation.

Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur des terrains ou parties de terrain, issus ou non d'une division en propriété ou en jouissance et localisés dans la zone.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

La zone UB est concernée par la loi relative à la lutte contre le bruit et comprend à ce titre des secteurs, délimités sur le plan des contraintes (pièce 5.f), dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées par arrêté préfectoral.

UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions et installations à destination agricole ;
- les constructions et installations à destination industrielle ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- les constructions et installations à destination d'entrepôt sauf celles qui sont liées à une activité commerciale, artisanale ou de services ;
- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs ;
- l'installation de caravanes isolées ;
- la création d'antennes et de pylônes, d'une hauteur supérieure à 12 mètres au-dessus du sol, sauf si ces installations sont liées à la sécurité publique (gendarmerie, pompiers...) ;
- les parcs d'attractions ;
- les affouillements et exhaussements de sol ;
- les carrières.

UB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

- les constructions et installations destinées à l'artisanat à condition qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration dont la présence participe à la vie des habitants ou utilisateurs de la zone et dont les nuisances peuvent être prévenues par des prescriptions techniques prises en application de la loi du 19 juillet 1976 ;

- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités, à condition d'être destinés à la vente, la location ou la réparation ;
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, s'ils intègrent des bâtiments existants.

En outre :

- dans le secteur (R10 - violet) soumis à un risque technologique, il est fait application des arrêtés préfectoraux annexés au présent dossier de PLU,
- dans le secteur (R10 - bleu) soumis à un aléa d'inondation, il est fait application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques.

UB 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Définition

Voie de desserte

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain.

Sont considérées comme voies de desserte, les voies et emprises ouvertes à la circulation automobile et des deux-roues, quels que soient leurs statuts, public ou privé, ainsi que des rues et places réservées à la circulation piétonne.

3.1.2. Dispositions applicables

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie existante d'au moins 5 mètres d'emprise.

Si elle se termine en impasse, elle doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

Les voies nouvelles destinées à la circulation publique automobile et aux deux-roues doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise, cette largeur pouvant être réduite à 5 mètres lorsque la voie est à sens unique.

Les nouvelles voies piétonnes doivent avoir au moins 1,5 mètre d'emprise.

3.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

3.2.1. Définition

Accès

L'accès est le portail, le porche ou la bande de terrain par lequel les véhicules pénètrent depuis la voie de desserte.

3.2.2. Dispositions applicables

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès d'une largeur minimale de 3,50 mètres à la voie de desserte.

Les terrains doivent être desservis par un seul accès charretier mais si la façade sur rue est supérieure à 30 mètres, un deuxième accès peut être autorisé.

UB 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation qui, par sa destination, est susceptible de produire des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de ce dernier, ou en cas d'impossibilité technique avérée (l'installation d'une pompe de relevage n'entrant pas dans ce cadre), un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur peut être admis, après avis des services compétents.

4.2.2. Eaux pluviales

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée à un dispositif d'infiltration des eaux pluviales suffisamment dimensionné et implanté en partie privative. En cas d'impossibilité technique avérée (notamment exigüité du terrain), le rejet peut être admis dans le réseau public, s'il existe, après avis des services compétents.

4.3. Réseaux d'électricité, de téléphone et de câblage

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enterrés ou non apparents sur les façades.

4.4. Déchets

Toute construction nouvelle qui le requiert doit comporter des locaux de stockage des conteneurs de déchets, correctement accessibles et convenablement dimensionnés pour répondre aux besoins de la construction.

UB 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

UB 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables aux constructions, autres que les clôtures, implantés le long des voies ouvertes à la circulation publique telles qu'elles sont définies à l'article 3-1-1 du présent règlement et des emprises publiques : parcs et jardins publics, cimetières, voies ferrées, aires de stationnement publiques...

6.2. Implantation par rapport aux voies

6.2.1. Définitions

Façade de terrain

Le terrain est composé d'une ou de plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

La façade du terrain est la limite qui fait face à la voie.

Alignement

Il faut entendre par alignement :

- *la limite des voies et emprises publiques au droit de la propriété privée qu'elle résulte ou non d'un arrêté individuel d'alignement ;*
- *la limite d'emprise de fait de la voie s'agissant de voies privées.*

6.2.2. Règle générale

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul par rapport à l'alignement.

Dans ce dernier cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

6.2.3. Règles spécifiques

Cette distance peut être réduite pour l'extension de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas ces règles, sous réserve de ne pas aggraver la non conformité des dites constructions.

Par ailleurs, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul lorsqu'elles sont édifiées sur une unité foncière ayant moins de 20 mètres de profondeur.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions, autres que les clôtures, par rapport aux limites séparatives du terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

7.2. Définition

Limites séparatives

Les limites séparatives sont les limites de terrain qui séparent le terrain considéré du ou des terrains limitrophes.

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales. La limite séparative de fond de terrain, quand elle existe, est celle qui relie les limites latérales. C'est le plus souvent la limite opposée à la voie.

7.3. Dispositions applicables

7.3.1. Règle générale

Les constructions doivent s'implanter soit sur une ou les limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives.

Dans ce dernier cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

7.3.2. Règles spécifiques

Cette distance peut être réduite pour l'extension de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas ces règles, sous réserve de ne pas aggraver la non conformité des dites constructions.

Les annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faîtage ou 3 mètres à l'égout du toit.

Les constructions ne visant ni à la confortation, ni à l'amélioration des berges, doivent s'implanter à une distance minimale de 15 mètres par rapport aux rives de la Marne.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

UB 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments à destination d'habitation, en vis-à-vis et comportant des baies d'éclairage, doit être au moins égale à la hauteur de la façade du plus haut des bâtiments.

Cette disposition n'est pas applicable aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni en cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus.

UB 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Définition

Emprise au sol

L'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brut des bâtiments à la surface du terrain.

9.2. Disposition applicable

L'emprise au sol ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain pour les constructions à destination d'habitation et 80 % de la superficie du terrain pour les constructions à destination d'activités.

Pour les terrains d'une superficie inférieure à 250 m², l'emprise au sol des constructions est fixée à 80 %.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

UB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Champ d'application

Les dispositifs techniques (cheminées, machineries d'ascenseur, extracteurs d'air, antennes de télévision, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

10.2. Définitions

Hauteur

La hauteur d'une construction est définie par la différence d'altitude entre tout point de la construction et la projection de ce point au sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.

Quand la construction est implantée en limite de l'espace public, ou avec une façade au moins dans une bande de terrain de 15 mètres pris à partir de l'alignement, les hauteurs sont mesurées à partir du niveau de l'espace public.

Niveaux

Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, combles y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux, les sous-sols et les mezzanines. Toutefois, un sous-sol dépassant de plus de la moitié de sa hauteur le niveau du terrain naturel est considéré comme un niveau.

Pour les constructions existantes, les combles peuvent être aménagés indépendamment du nombre de niveaux exigés, sous réserve de ne pas entraîner une surélévation de la toiture.

10.3. Dispositions applicables

10.3.1. Règle générale

La hauteur maximale autorisée est d'un rez-de-chaussée et de quatre étages sans toutefois dépasser 16 mètres à l'égout des toits.

10.3.2. Règle spécifique

Ces dispositions ne sont pas applicables en cas d'extension de constructions existantes, dans la limite de la hauteur de ces dernières.

UB 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Il est interdit d'employer à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou enduit (tel que moellons de béton, planches de béton, etc.).

Toutes les façades secondaires d'un bâtiment doivent être traitées de même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celles-ci.

Les façades des magasins doivent être traitées en harmonie avec le reste de l'immeuble.

Pour les toitures, les matériaux ayant l'aspect du fibro-ciment, ou de la tôle sont interdits s'ils sont visibles de la rue.

Par ailleurs, les clôtures doivent être constituées :

a) à l'alignement

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 mètre ;
- soit d'un mur-bahut, d'une hauteur comprise entre 0,20 et 0,60 mètre, surmonté éventuellement d'un dispositif à claire voie, l'ensemble ne devant excéder 1,80 mètre,
- soit d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

b) en limite séparative

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètre ;
- soit d'un mur-bahut, d'une hauteur comprise entre 0,20 et 0,60 mètre, surmonté éventuellement d'un dispositif à claire voie, l'ensemble ne devant excéder 1,80 mètre ;
- soit d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Les règles de hauteur définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une clôture existante. Néanmoins, la hauteur de la dite extension ne devra pas dépasser celle de la clôture existante.

UB 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, sauf pour les équipements et services publics.

Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé :

- 1 place pour les studios et les deux pièces,
- 1,5 place pour les trois à cinq pièces,
- 2 places pour les six pièces et plus.

Cette disposition ne s'applique pas lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Elle ne s'applique pas non plus dans le cas de réhabilitation de constructions existantes à destination d'habitation. Le constructeur devra néanmoins se rapprocher au maximum de ces normes.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat, de bureaux ou de service, d'équipement collectif, il est exigé une place de stationnement par tranche même incomplète de 50 m² de surface de plancher.

Dans le cas où il est impossible d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain de construction, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas à plus de 300 mètres de la construction principale.

En ce qui concerne les emplacements pour les deux-roues, ainsi que pour les utilisations et occupations du sol non définies ci-dessus, le nombre nécessaire de places de stationnement doit être défini en fonction de la nature de chacun d'eux.

UB 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Il est exigé la plantation d'un arbre par tranche de 200 m² de terrain nu. Les essences locales sont à privilégier.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés.

UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.