

DEPARTEMENT DU VAL D'OISE

COMMUNE DE VILLERON



PLAN LOCAL D'URBANISME

4. REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
municipal du 13 octobre 2025 approuvant le PLU

PREAMBULE.....	5
1/ FONDEMENT JURIQUE DU REGLEMENT	6
2/ CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL	6
3/ EFFETS DU REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE	6
4/ STRUCTURE DU REGLEMENT	7
5/ ARTICULATION DU REGLEMENT AVEC LES AUTRES PIECES DU PLU.....	8
6/ DISPOSITIONS RELATIVES AUX TRAVAUX ET AUX OPERATIONS.....	10
I/ DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES ET DEFINITIONS.....	12
1/ DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET EN SECTEURS.....	13
2/ LEXIQUE / DEFINITIONS	14
3/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DU SOL.....	22
II/ DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES.....	25
PAR ZONE.....	25
LA ZONE UA	26
CHAPITRE UA1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	28
CHAPITRE UA2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	30
CHAPITRE UA3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	41
LA ZONE UB	44
CHAPITRE UB1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	46
CHAPITRE UB2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	48
CHAPITRE UB3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	55
LA ZONE UG	57
CHAPITRE UG: AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	59
CHAPITRE UG2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	61
CHAPITRE UG3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	70
LA ZONE UH	73
CHAPITRE UH : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	75
CHAPITRE UH2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	77
CHAPITRE UH3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	86
LA ZONE UI	88
CHAPITRE UI: AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	90
CHAPITRE UI2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	91
CHAPITRE UI3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	98

LA ZONE A	101
CHAPITRE A : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	105
CHAPITRE A2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	107
CHAPITRE A3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	112
LA ZONE N	115
CHAPITRE N : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	118
CHAPITRE N2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	120
III/ ANNEXES	126
ANNEXE 1 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES	127
ANNEXE 2 : LISTE DES BATIMENTS PROTEGES.....	128

PREAMBULE

1/ FONDEMENT JURIQUE DU REGLEMENT

Les dispositions du présent règlement sont établies en application du Code de l'urbanisme, et en particulier de ses articles L.151-1 à L.151-42 et R.123-1 à R.123-12.

Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme, les dispositions du Règlement National d'Urbanisme ci-après, s'appliquent en complémentarité des dispositions du PLU, à toutes les occupations et utilisations du sol, sur l'ensemble du territoire couvert par le PLU.

Il s'agit des articles suivants :

- L.111-1 à L.111-25, à l'exception des articles L.111-3 à L.111-5 et L.111-22
- R.111-2 (relatif à la sécurité et à la salubrité publique)
- R.111-4 (relatif à la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques)
- R.111-21 et R.111-22 (relatifs à la densité des constructions et à la surface de plancher des constructions)
- R.111-23 et R.111-24 (relatifs aux performances environnementales et énergétiques)
- R.111-25 (relatif à la réalisation d'aires de stationnement)
- R.111-26 (relatif aux préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'environnement)
- R.111-27 (relatif à la préservation du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, et à la conservation des perspectives monumentales)
- R.111-31 à R.111-50 (relatifs au camping, à l'aménagement des parcs résidentiels de loisirs, à l'implantation des habitations légères de loisirs et à l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes)
- R.111-51 (relatif aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs)

Les renvois aux dispositions législatives du Code de l'urbanisme figurant dans les documents constitutifs du PLU font référence à la version de ce code en vigueur à la date d'approbation du PLU.

2/ CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le PLU s'applique sur l'intégralité du territoire de la commune de Villeron.

La totalité du territoire est découpée en zones et secteurs de zone.

A chacune de ces zones et secteurs de zone est applicable un règlement spécifique figurant dans la partie 2 du règlement écrit.

3/ EFFETS DU REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

Tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements doivent respecter les dispositions du PLU ainsi que les réglementations autres portant effet en matière d'urbanisme (Code de l'Environnement, Code de la Construction et de l'Habitation, Code forestier, ...).

Le PLU est également opposable à toute occupation ou utilisation du sol même non soumise à autorisation ou déclaration, à l'exception de certaines constructions, aménagements, installations et travaux, en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire (article L.421-5 du Code de l'Urbanisme).

4/ STRUCTURE DU REGLEMENT

Les dispositions réglementaires du PLU sont composées :

- du règlement écrit composé de 3 parties
- d'un règlement graphique composé de 2 plans de zonage.

4.1- Le règlement écrit

- La partie 1 du règlement : les dispositions générales et le lexique

La présente partie 1 du règlement du PLU comporte les dispositions générales applicables à la totalité du territoire couvert par le PLU, à toutes les zones et secteurs de zone.

Elles s'appliquent, cumulativement avec les dispositions réglementaires prévues pour chacune des zones délimitées au plan de zonage et qui sont fixées dans la partie 2 du règlement.

La présente partie 1 du règlement comprend également la définition des termes utilisés dans le règlement.

- La partie 2 du règlement : le dispositif réglementaire par zone

La partie 2 du règlement regroupe les dispositions applicables dans chaque zone et leurs secteurs, délimités au plan de zonage.

Les dispositions écrites du règlement et les dispositions graphiques s'appliquent concomitamment et cumulativement. Toutefois, dès lors que la règle écrite prévoit qu'une disposition graphique peut se substituer à elle, alors la règle graphique est applicable en substitution de la règle écrite.

La partie 2 du règlement écrit est présentée en 3 chapitres déclinés par paragraphes :

- Chapitre 1 - Affectation des sols et destination des constructions :
 - . Destinations interdites
 - . Destinations soumises à des conditions particulières
- Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :
 - . Implantation et volumétrie des constructions
 - . Qualité urbaine et architecturale
 - . Traitement environnemental et paysager
 - . Stationnement
- Chapitre 3 – Equipements et réseaux :
 - . Accès et desserte
 - . Desserte par les réseaux

- La partie 3 du règlement : Les annexes au règlement

La partie 3 du règlement regroupe :

- La liste des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts (article L 151-41 1 et 2 du Code de l'urbanisme)
- La liste des bâtiments à protéger (article L 151-19 du Code de l'urbanisme)

4.2- Le règlement graphique

Les documents graphiques réglementaires du PLU se décomposent en plusieurs plans :

- **un plan de zonage de synthèse couvrant l'ensemble du territoire** qui comporte toutes les dispositions graphiques opposables. Ces plans indiquent la délimitation des zones et des secteurs de zone qui permettent de se reporter au règlement de zone applicable (partie 2 du règlement). Ils indiquent également :
- des prescriptions graphiques relatives à l'affectation des sols et à la destination des constructions, tels que les Emplacements Réservés, les espaces boisés classés, les espaces verts à protéger, les cônes de vues, les axes de ruissellement, s marges de recul par rapport aux principaux axes de transport, le changement de destination autorisé, les sites archéologiques, des prescriptions graphiques relatives au patrimoine bâti.... Les effets de ces dispositions sont prévus, généralement, dans le chapitre 2 du règlement, et complétés dans la partie 3 du règlement (notamment la liste des emplacements réservés).

5/ ARTICULATION DU REGLEMENT AVEC LES AUTRES PIECES DU PLU

Le dossier de Plan Local d'Urbanisme comprend 6 pièces :

- Un rapport de présentation
- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Un règlement écrit
- Un /des documents graphiques de zonage
- Des annexes

5.1. Articulation du règlement avec le rapport de présentation (Pièce 1 du PLU)

La partie 2 du rapport de présentation doit justifier en autres les dispositions opposables au tiers qui encadrent et limitent le droit à construire et d'aménager. Ces justifications doivent permettre de donner le sens général des dispositions réglementaires retenues.

5.2. Articulation du règlement avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) (Pièce 2 du PLU)

Aux termes de l'article L. 151-8 du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLU fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols doivent permettre d'atteindre les objectifs fixés par le PADD en matières de politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques [...] concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.

Les dispositions opposables aux tiers du règlement doivent traduire les orientations du PADD.

5.3. Articulation du règlement avec l’Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) (Pièce 3)

Tout projet doit être compatible avec les Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) qu’elles soient thématiques ou spatialisées. Les OAP sont opposables dans un rapport de compatibilité.

Les Orientations d’Aménagement et de Programmation sont, en règle générale, complémentaires au règlement. Elles peuvent également, dans certains cas, prévoir des dispositions qui se substituent à celles qui sont fixées dans le règlement.

Le PLU de Villeron intègre une OAP trame verte et Bleue.

5.4. Articulation du règlement avec les documents graphiques (Pièce 5 du PLU)

Les dispositions écrites du règlement et les dispositions graphiques s'appliquent concomitamment et cumulativement.

Toutefois, dès lors que la règle écrite prévoit qu'une disposition graphique peut se substituer à elle, alors la règle graphique est applicable en substitution de la règle écrite.

5.5. Articulation du règlement avec les annexes (Pièce 6 du PLU)

Les annexes sont une part importante du Plan Local d’Urbanisme car elles comportent non seulement des informations mais également des contraintes opposables aux porteurs de projet qui s’appliquent indépendamment des prescriptions ou des dispositions prévues par le règlement et les Orientations d’Aménagement et de Programmation du Plan Local d’Urbanisme. Le règlement et les servitudes d’utilité publique sont opposables dans un strict rapport de conformité.

Les annexes comprennent un certain nombre d'indications ou d'informations reportées pour information dans le PLU.

Le PLU comporte en annexe notamment :

- les Servitudes d’Utilité Publique affectant l’utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d’État (articles L.151-43 et R.151-51 du Code de l’Urbanisme) ;
- des éléments figurant dans le Code de l’urbanisme (article R.151-52 du Code de l’Urbanisme) ;
- des éléments figurant dans d’autres législations (Code de l’énergie, Code minier...).

Les Servitudes d'Utilité Publique sont opposables directement à toute demande d'occuper ou d'utiliser le sol, en dépit des dispositions du PLU.

6/ DISPOSITIONS RELATIVES AUX TRAVAUX ET AUX OPERATIONS

6.1. Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles, même ne comportant pas de fondations, sont par principe soumises à permis de construire (article L.421-1 du Code de l'Urbanisme).

Cependant, certaines constructions nouvelles sont dispensées de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme (articles R.421-2 à R.421-8-2).

Certaines constructions nouvelles doivent être précédées d'une déclaration préalable (articles R.421-9 à R.421-12 du Code de l'Urbanisme). Par ailleurs, sur l'ensemble du territoire communal, les clôtures sont soumises à déclaration préalable en vertu de la délibération du Conseil Municipal du 27/09/2007.

6.2. Travaux sur les constructions existantes et changements de destination des constructions

Les travaux sur les constructions existantes sont par principe dispensés de toutes formalités au titre du Code de l'urbanisme (articles L.421-1, deuxième alinéa et R.421-13).

Cependant certains travaux sont soumis à permis de construire (articles R.421-14 à R.421-16 du Code de l'Urbanisme) ou doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-17 du Code de l'Urbanisme).

6.3. Travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sont par principe dispensés de formalités (articles L.421-2 et R.421-18 du Code de l'Urbanisme).

Cependant, certains travaux sont soumis à permis d'aménager (articles R.421-19 à R.421-22 du Code de l'Urbanisme) ou doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (articles R.421-23 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme).

6.4. Démolitions

Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les conditions énoncées par l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, en application de la délibération du Conseil Municipal correspondante.

Cependant les travaux mentionnés à l'article R.421-29 du Code de l'Urbanisme sont dispensés de permis de démolir.

6.5. Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R.421-12-du code de l'Urbanisme et de la délibération du Conseil Municipal du correspondante.

6.6. Autres dispositions d'urbanisme particulières

- Adaptations mineures

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce Plan local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des "adaptations mineures" rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Cette faculté est codifiée à l'article L.152-3 du Code de l'urbanisme.

- Lotissements et permis valant division foncière

Dans le cas d'un 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 règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots.

- Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée.

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) au titre de l'article L. 511-1 du code de l'environnement, énumérées dans une nomenclature, sont soumises à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration, en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés. Elles sont également soumises à un régime de contrôle spécifique.

Ces installations sont admises sur le territoire dans le respect des règlements de zone (partie 2 du règlement). Dès lors que l'implantation d'une telle installation est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, elle peut être refusée en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

- Déclaration d'Utilité Publique (DUP)

L'utilité publique est l'affirmation de l'intérêt supérieur de la collectivité publique par rapport aux intérêts privés. Elle justifie l'appropriation par une collectivité d'un bien déterminé afin de l'utiliser en vue de travaux ou de services publics.

- Mise en demeure d'acquérir

Le propriétaire dont le bien est frappé de servitudes telles qu'il ne peut réellement en disposer bénéficie en contrepartie le droit d'exiger de la collectivité qu'elle acquière ce bien dans les conditions précisées par les articles L.230-1 et suivants du code de l'Urbanisme.

- Prémption (droit de prémption)

Le droit de prémption est la faculté donnée à une collectivité publique ou à un organisme, d'acquérir par priorité, dans certaines zones préalablement définies, les biens mis en vente, dans le but de réaliser des opérations d'intérêt collectif.

Les droits de prémption institués par l'article L.210-1 du code de l'urbanisme sont exercés en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, à préserver la qualité de la ressource en eau et à permettre l'adaptation des territoires au recul du trait de côte, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement

I/ DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES ET DEFINITIONS

1/ DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET EN SECTEURS

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire communal en zones urbaines, en zones agricoles et en zones naturelles. Les dispositions du présent règlement peuvent s'appliquer à des zones entières ou seulement à une partie de zones dites "secteurs".

- 1- **Les zones urbaines dites « zone U »** correspondent aux secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elles sont repérées sur le plan de zonage par un sigle commençant par la lettre U :

- . La zone UA comprenant un secteur UAa
- . La zone UB
- . La zone UG
- . La zone UH comprenant un secteur UHa et un secteur UHb
- . La zone UI

- 2- **Les zones agricoles dites « zone A »** correspondent aux espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles au sein desquelles les activités agricoles peuvent se développer (exploitations, logement des exploitants).

Elles sont repérées sur le plan de zonage par un sigle commençant par la lettre A.

- 3- **Les zones naturelles dites « zone N »** correspondent à des espaces naturels ou forestiers, équipés ou non, à protéger en raison :

- de la qualité des sites et des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique.
- soit pour répondre à la nécessité de conserver une proportion d'espaces naturels conformément aux principes d'équilibre entre l'aménagement et la protection définie par le Code de l'urbanisme.

Elles sont repérées sur le plan de zonage par un sigle commençant par la lettre N.

La zone N comprend un secteur N1, un secteur N2 et un secteur N3.

2/ LEXIQUE / DEFINITIONS

2.1. Définitions plus spécifiques au plan de zonage

Zonage :

Comme l'illustre le document graphique du PLU, le territoire de la commune est découpé en zones urbaines (U) en zones agricoles (A) et naturelles à protéger (N). A chaque zone est attribuée une vocation de sols particulière, exprimée par un sigle (ex : U, A et N).

Zone

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et sur lesquels s'appliquent des dispositions particulières communes contenues dans le règlement du PLU.

- 5 zones urbaines dites zones « U » (UA, UB, UG, UH, UI)
- 1 zone agricole dite zone « A »,
- 1 zone naturelle dite zone « N ».

Remarque : Les limites de zones, dans le cas de grandes parcelles, ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

Une zone est éventuellement composée d'un ou plusieurs secteurs.

Secteur

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone du PLU auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, des dispositions réglementaires spécifiques.

Exemple : UAa, secteur dans lequel la hauteur des bâtiments diffère de celle de la zone UA.

Zones urbaines

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont constituées de terrains équipés en voirie et réseaux divers.

Zones agricoles

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Espaces Boisés Classés (EBC)

Selon l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, peuvent être classés comme EBC, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations.

Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

En application de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, le classement en espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements et entraîne, sauf exception, le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Conformément à l'article R.421-23-2 du code de l'urbanisme, en Espaces Boisés Classés, la déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils concernent :

- . des arbres dangereux, chablis ou morts,
- . des bois privés dotés d'un plan simple de gestion, d'un règlement type de gestion ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles,
- . une coupe déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées,
- . une forêt publique soumise au régime forestier.

Espaces Verts à Protéger (EVP) :

Les EVP concourent au maintien de la trame verte urbaine. Délimités aux plans de zonage en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, des dispositions dans la partie 2 du règlement leur sont applicables afin d'assurer la protection, la mise en valeur ou la requalification de ces éléments de paysage, ainsi que la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Dans ces espaces, tous les aménagements, installations, constructions, clôtures et coupes et abattages d'arbres sont soumis à une déclaration préalable en application des articles R. 151-43- 5°, R. 421-12 et R. 421-23-h du Code de l'Urbanisme.

Emplacements Réservés (ER) :

En application des articles L.151-41 du code de l'urbanisme, le plan de zonage délimite par une trame particulière des terrains ou parties de terrain sur lesquels sont institués des emplacements réservés devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (voies, ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts, ...).

Chaque emplacement réservé est repéré au plan de zonage par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la partie 3 du règlement, qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve.

Ces servitudes d'urbanisme particulières ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé, sauf à titre précaire, et ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

Marge de recul en application des articles L. 111-6, L. 111-7, L. 111-8 du code de l'urbanisme

Le territoire couvert par le PLU est concerné par cette disposition le long de la Francilienne N104 et de la RD317. Le long de ces axes, et dans les secteurs non urbanisés, s'appliquent les dispositions susvisées, sauf dans le cas visé ci-dessous.

Les articles L. 111-6 et L. 111-7 du code de l'urbanisme prévoient que : En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites :

- dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière
- dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation."

Toutefois, cette interdiction dans les marges de recul visées ci-dessus ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

En application de l'article L. 111-8 du code de l'urbanisme, le PLU peut fixer une marge de recul différente de celles prévues à l'article L. 111-6, voire la supprimer, dès lors que des études ont été réalisées pour prendre en compte les effets des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, en fonction des spécificités locales.

Bâtiments protégés

En application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, sont localisés ou délimités au plan de zonage les éléments ou ensembles identifiés pour leurs qualités d'ordre culturel, historique architectural ou paysager.

Ils sont identifiés au plan de zonage et font l'objet de prescriptions architecturales spécifiques (partie 2 du règlement).

Ru de la Michelette, cours d'eau non soumis à un PPRI

Pour ce cours d'eau, toute construction sera implantée à une distance minimale de 15 mètres mesurée à compter du sommet des berges (partie 2 du règlement).

Zones humides : réglementairement, d'après l'article L.211-1 du Code de l'environnement, « on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.

2.2. Définitions plus spécifiques au règlement

Accès : L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

Affouillement de sol : Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa profondeur excède 2m.

Alignement : Limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le P.L.U. prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

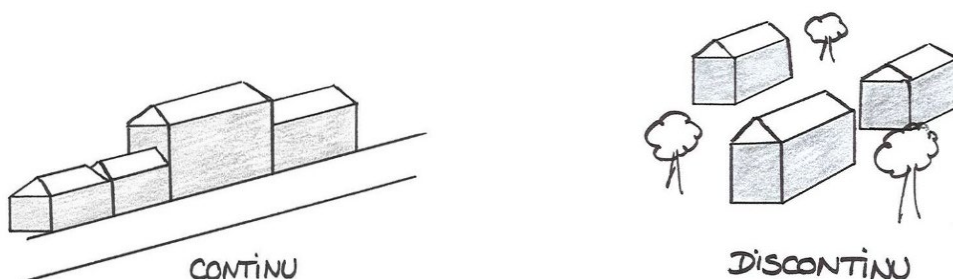
Alignement par rapport aux voies : L'alignement ne concerne que la superstructure du bâtiment, les éléments tels que balcon, bow-window pourront être implantés en saillie. De même, un retrait partiel d'éléments de façade pourra être autorisé.

Aménagement dans le volume existant : Il s'agit des aménagements réalisés à l'intérieur du volume clos d'une construction, cela inclus notamment la création de surface de plancher (SDP) par aménagement de combles ou création de planchers supplémentaires.

Annexe : Est considéré comme annexe, une construction non affectée à l'habitation, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois, local de stockage des déchets, etc. Les piscines d'agrément de plein-air sont considérées comme des constructions annexes. Nota : les piscines hors sol ne sont pas considérées comme des annexes aux constructions.

Clôture : Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

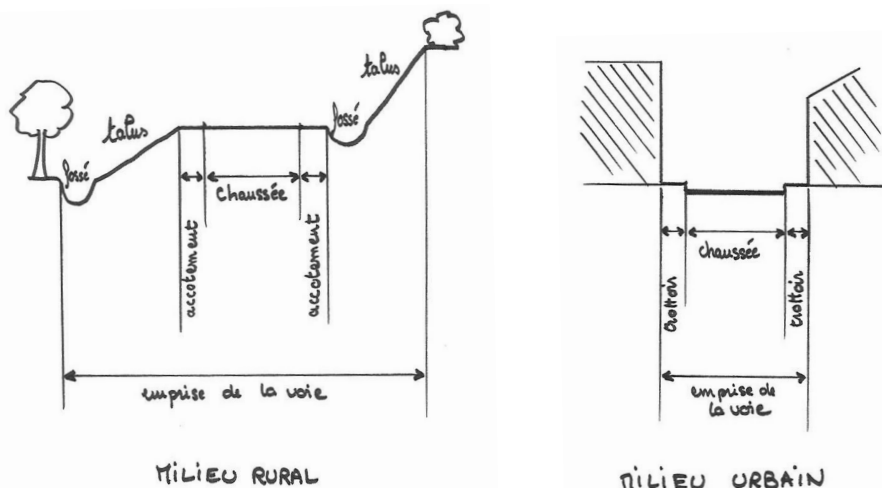
Continuité : Des constructions respectant une continuité ou « en ordre continu » sont implantées chacune sur la totalité de la largeur du terrain.



DPU : C'est le Droit de Préemption Urbain qui peut être institué par le Conseil Municipal sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future pour les communes qui disposent d'un PLU. Il permet d'être informé sur toutes les ventes dans le périmètre du DPU et permet la préemption des biens nécessaires à la réalisation des objectifs municipaux.

Emprise au sol des constructions : Au sens du présent règlement l'emprise au sol des constructions correspond à la projection sur le sol du ou des bâtiments. Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable (terrasses de plus de 0,60m par rapport au sol, piscines, ...). Elle s'exprime en pourcentage : $\text{emprise} = (\text{surface au sol occupée par les constructions} / \text{surface du terrain})$.

Emprise d'une voie : L'emprise d'une voie est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plateforme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).



Équipements collectifs : Ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social, sanitaire et scolaire.

Équipements d'infrastructure : Le terme recouvre l'ensemble des installations techniques, aménagements au sol ou en sous-sol, nécessaires au fonctionnement des constructions ou des services publics: voirie, réseaux, ponts, passerelles, antennes...

Exhaussement de sol : remblaiement de terrain soumis à autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2,00 mètres.

Extension : Augmentation du volume d'une construction existante soit par surélévation totale ou partielle, soit par augmentation de l'emprise au sol, soit par affouillement de sol.

Extension mesurée : Extension qui a pour objet de ne pas augmenter la Surface de Plancher existante de plus de 20 m².

Façade : Côté de la construction donnant sur une limite parcellaire (limite sur l'espace public ou avec une autre parcelle) ou située à distance mais en vis-à-vis de cette limite un pignon constitue une façade.

Hauteur maximale : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, seules les cheminées et les antennes sont exclues.

Immeuble bâti non conforme : Construction existante, qui n'est pas conforme à un ou plusieurs articles du règlement du PLU : hauteur plus importante que la hauteur autorisée, emprise au sol plus importante, construction en partie située dans les marges de retrait imposées, etc.

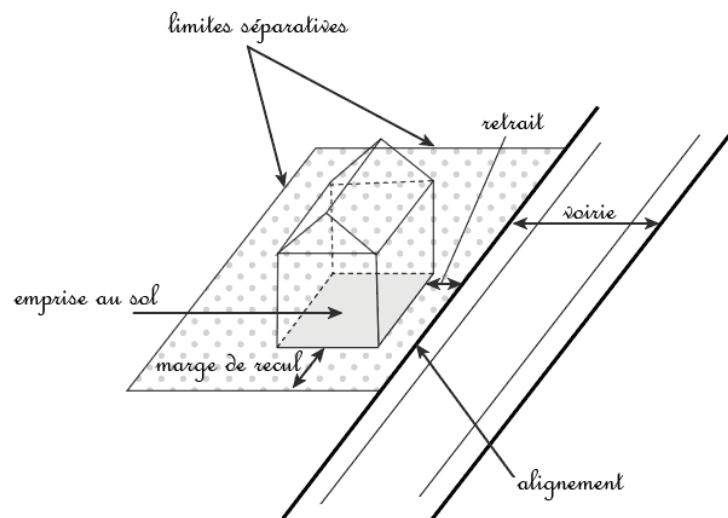
Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) :

Sont considérées comme installations classées selon l'article L.511-1 du code de l'Environnement les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation économe des sols naturels, agricoles ou forestiers, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Les dispositions du présent titre sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles L. 100-2 et L. 311-1 du code minier.

Les installations visées à l'article L. 511-1 sont définies dans la nomenclature des installations classées établie par décret en Conseil d'Etat, qui soumet les installations à autorisation, à enregistrement ou à déclaration suivant la gravité des dangers ou des inconvénients que peut présenter leur exploitation.

Limites séparatives : Ce sont les limites d'une propriété autres que l'alignement.



Lotissement : Constitue un lotissement (*article L. 442-1 du code de l'urbanisme*) la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Parcelle : Il s'agit d'une unité cadastrale.

Passage sur le fond d'autrui : Il s'agit d'un droit de passage dont peut disposer une personne sur un terrain qui ne lui appartient pas. Il s'agit généralement d'une servitude de droit privé établie par voie conventionnelle ou à la suite d'une décision judiciaire.

Retrait : Le retrait est la distance, mesurée horizontalement entre tous les points de la façade de la construction et ceux de la limite séparative.
(Cf. croquis précédent)

Recul : le recul est la distance, mesurée horizontalement en tout point de la façade de la construction, la séparant du point le plus proche de la limite de voie.

Reconstruction après sinistre dans le volume existant : Il s'agit de la reconstruction, après un événement fortuit et accidentel (incendie, destruction à la suite d'une explosion), d'une construction selon un volume clos et fermé tel qu'il existait au moment du sinistre.

Rez-de-chaussée : Premier niveau du bâtiment, éventuellement situé au-dessus du sous-sol s'il existe.

Services publics ou d'intérêt collectif : Cette notion englobe l'ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elle a besoin tels que les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol), les équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif) qu'ils soient privés ou publics. (A titre d'exemple, les antennes relais liées à la téléphonie mobile, les déchetteries, stations d'épuration appartiennent à cette catégorie).

Servitudes d'utilité publique : C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics (forêts, monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques...).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leur procédure d'institution a été accomplie. La liste et le plan des servitudes figure en annexe du PLU.

Sous-sol : Partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas 1m par rapport au terrain naturel.

Surface de plancher : est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ,
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables,
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain ou Unité foncière : parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire.

Terrain bâti existant : Il s'agit d'une unité foncière qui, à la date d'application du présent règlement, supporte une construction, c'est à dire un ouvrage qui, s'il était réalisé aujourd'hui entrerait dans le champ d'application du permis de construire ou de la déclaration de travaux.

Terrain naturel : On entend par terrain naturel le niveau du terrain (TN) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.
En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

Sol fini : La notion de terrain naturel peut être remplacée, dans certaines zones ayant fait ou devant faire l'objet d'un remodelage de terrain, par celle de sol fini.
Le niveau du sol fini est alors celui du terrain tel qu'il doit se présenter à l'achèvement de la construction

Voie en impasse : La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers est limitée à 50 mètres, dans un souci de limiter l'urbanisation en profondeur sur des terrains ayant de grandes longueurs et ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc, ...).

Voie nouvelle : La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.

Voirie et réseaux divers (VRD) : Cette expression désigne la voirie proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone...

Zone non aedificandi : Zone où toute construction est interdite à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public.

3/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DU SOL

Les destinations et sous-destinations de constructions définies par les articles R.151-27 à R.151-29 du code de l'urbanisme, précisées par l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 et complétées par le décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 sont les suivantes :

Destination « Exploitation agricole et forestière » :

- Sous-destination « **Exploitation agricole** » : recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
- Sous-destination « **Exploitation forestière** » : recouvre les constructions et entrepôts, notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Destination « Habitation » :

- Sous-destination « **Logement** » : recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- Sous-destination « **Hébergement** » : recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomes.

Destination « Commerce et activités de service » :

- Sous-destination « **Artisanat et commerce de détail** » : recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
- Sous-destination « **Restauration** » : recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
- Sous-destination « **Commerce de gros** » : recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- Sous-destination « **Activités de services avec l'accueil d'une clientèle** » : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
- Sous-destination « **Cinéma** » : recouvre les constructions répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

- Sous-destination « **Hôtels** » : recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

Destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics :

- Sous-destination « **Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques ou assimilés** » : recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une **mission de service public**.
- Sous-destination « **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » : recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- Sous-destination « **Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale** » : recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement et établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- Sous-destination « **Salles d'art et de spectacles** » : recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- Sous-destination « **Equipements sportifs** » : recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- Sous-destination « **Lieux de culte** » : recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
- Sous-destination « **Autres équipements recevant du public** » : recouvre équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Destination « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » :

- Sous-destination « **Industrie** » : recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire et les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- Sous-destination « **Entrepôt** » : recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

- Sous-destination « **Cuisine dédiée à la vente en ligne** » : recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.
- Sous-destination « **Bureau** » : recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
- Sous-destination « **Centre de congrès et d'exposition** » : recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

II/ DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PAR ZONE

LA ZONE UA

La zone UA correspond au centre ancien de Villeron développé autour des équipements communaux (mairie, école, église). L'implantation des constructions est en règle générale réalisée de manière continue et à l'alignement.

Cette zone est ouverte aux différentes fonctions de centre bourg notamment complémentaires à l'habitat (équipements collectifs, commerces, services et activités).

Elle comprend un secteur UAa qui correspond à la résidence du Parc Bauche.

PRINCIPES REGLEMENTAIRES :

- Maintenir l'aspect traditionnel de cette partie ancienne du territoire, sans modifier le caractère et l'identité du lieu.
- Préserver et assurer la cohérence architecturale du bâti.
- Soutenir et renforcer l'attractivité de cette polarité liée à son caractère multifonctionnel.

RAPPELS RELATIFS AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et technologiques marquant le territoire de Villeron.

1- Isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

La zone UA est affectée par le bruit lié aux infrastructures de transports terrestres (A1). Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité des constructions. L'arrêté préfectoral portant classement des infrastructures de transports terrestres en date du 27 septembre 2001 est inclus en annexe du présent P.L.U.

Dans une bande de 300m de part et d'autre de cette voie, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'arrêté du 27 septembre 2001 figurant en annexe du présent règlement.

2- Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

La carte du BRGM concernant le retrait-gonflement des sols argileux indique un aléa faible sur la zone UA (Cf. annexe 3).

Le décret du 22 mai 2019 de la loi Elan impose à tout vendeur d'un terrain non bâti d'informer le potentiel acquéreur de l'existence d'un risque retrait-gonflement des argiles (RGA) moyen ou fort. Pour ce faire, il doit réaliser une étude géotechnique avant construction afin d'affiner l'évaluation du risque à l'échelle du terrain.

3- Protection des sites archéologiques

Les secteurs susceptibles de contenir des sites archéologiques sont représentés aux documents graphiques.

En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1er août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet.

4- Espace libre non constructible (secteur UAa)

Dans cet espace défini au plan de zonage, toute installation ou construction est interdite.

5- Eléments de patrimoine bâti à protéger identifiés en application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme

Les Eléments de patrimoine bâti à protéger figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions des articles UA 2.2.2 et UA 2.2.3 du présent règlement.

CHAPITRE UA1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

UA 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations / Sous-destinations		
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Industrie	
	Entrepôt	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	
	Bureau	
	Centre de congrès et exposition	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	

	Autorisé
	Admis sous condition
	Interdit

Par ailleurs, sont également interdits :

- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone.
- Les constructions soumises à un régime d'autorisation ou d'enregistrement au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, et fabriquant, utilisant, ou stockant des substances carburantes, explosives, inflammables ou combustibles.
- L'implantation et l'extension des installations classées, sauf celles admises sous condition
- Les constructions à usage d'entrepôt pour les activités artisanales autorisées dans la zone.
- Les dépôts de toute nature, combustibles, déchets.
- Le camping et le stationnement des caravanes.

- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.

Par ailleurs, sont admis sous condition :

- La division de logements existants sous réserve que la surface respective de chaque logement créé soit au minimum de 45 m² de surface de plancher. Les logements créés devront en outre offrir toutes les conditions d'habitabilité (sanitaires autonomes) et répondre aux normes de stationnement
- Les installations classées à condition :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- Les constructions à usage d'entrepôt à condition que ces entrepôts sont liés à des constructions autorisées dans la zone et que leur surface affectée à cet usage n'excède pas 200m².
- Les divers ouvrages et installations techniques liés au fonctionnement ou à la maintenance des différents réseaux (eaux, gaz, électricité, câble télévision, etc, ...).

CHAPITRE UA2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA 2.1 IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

UA 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Zone UA à l'exception du secteur UAa :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul. Si les constructions sont édifiées en retrait, celui-ci doit être inférieur à 6 mètres, et la continuité bâtie en rez-de-chaussée doit être assurée par un mur, un portail ou des éléments bâtis.

Le long de la rue de l'Ormet côté pair, entre la rue du Jardin Carré et la rue Saint-Germain, les constructions à l'exception des annexes s'implanteront obligatoirement dans une bande de 25m comptée à partir de l'alignement.

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU est autorisée au-delà de la bande de 25m.

Secteur UAa :

Les constructions devront respecter un recul minimum de 10 mètres.

Exceptions dans l'ensemble de la zone :

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de celles-ci l'imposent,
- aux locaux de stockage des déchets.

UA 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) Implantation par rapport aux limites séparatives

Zone UA à l'exception du secteur UAa :

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales ou en retrait. En cas de retrait, les règles applicables aux marges de retrait s'imposent.

Secteur UAa :

Les constructions respecteront une marge de retrait de 10 mètres par rapport aux limites.

b) Règles applicables aux marges de retrait

Lorsque la façade (ou partie de façade) ne comporte pas d'ouverture, la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être

au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 2,5 mètres.

Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis à vis doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 4 mètres.

Exceptions :

Les règles des paragraphes a) et b) ne s'appliquent pas :

- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que les marges de recul existantes ne soient pas diminuées, et que les ouvertures créant des vues directes à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus...),
- aux constructions d'intérêt collectif.

UA 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre les bâtiments soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit, élevée à la verticale du point considéré.

Cette distance ne peut être inférieure à 8 mètres entre deux constructions principales.

Exceptions :

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de celles-ci l'imposent,
- Entre la construction principale et les constructions annexes (voir définition dans les annexes du règlement), ni entre deux constructions annexes.

Secteur UAa :

Sans objet.

UA 2.1.4 Emprise au sol

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

Exceptions :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux :

- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UA 2.1.5 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du terrain naturel ne peut être supérieure à 9 mètres avec un maximum de 6 mètres à l'égout du toit.

Secteur UAa :

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du terrain naturel ne peut être supérieure à 14 mètres.

Exceptions dans l'ensemble de la zone :

La hauteur maximale des équipements d'intérêt collectif mesurée à partir du terrain naturel ne pourra être supérieure à 11 mètres.

La hauteur maximale est limitée à 4 mètres pour les annexes.

UA 2.2- QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

UA 2.2.1 Dispositions générales

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

a) Dispositions générales applicables à tous les types de construction à l'exception des constructions d'intérêt collectif

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé.

Exceptionnellement, les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural aura été particulièrement étudiée ; que la construction soit le résultat d'une réelle réflexion architecturale en termes d'efficacité énergétique, innovation, qualité du bâti et des matériaux utilisés.

▪ Toitures :

Pour les constructions nouvelles, les toitures seront à pentes, avec un degré de pente compris entre 35° et 45°. Toutefois, un degré de pente différent est autorisé pour des éléments de constructions ponctuelles, annexes, vérandas, etc , ou pour les toitures porteuses de panneaux photovoltaïques.

Dans le secteur UAa les toitures terrasses sont autorisées si elles sont justifiées par le choix du parti architectural et si les bordures (acrotère) sont traitées avec soin.

Les toitures devront présenter l'aspect de matériaux traditionnels tels que l'ardoise, la tuile plate ou

tuile mécanique « petit moule » et non pas l'aspect des matériaux tels que la tôle ou le fibro-ciment.

L'utilisation du zinc et de produits verriers est autorisée.

L'éclairage des combles peut être assuré par des lucarnes, des châssis de toit intégrés dans la pente des versants, des ouvertures en pignon. Les lucarnes et châssis de toit doivent être traités de manière à s'intégrer parfaitement au volume de la toiture.

Les cheminées seront traitées avec le même soin que la construction principale.

▪ **Panneaux solaires :**

Les panneaux solaires participent à l'aspect architectural de l'habitation, suivant les articles L 421-4 et R 421-9 du Code de l'Urbanisme.

Pour le bâti existant :

L'installation des panneaux solaires ne doit pas être visible du domaine public. Côté rue, aucune implantation en toiture ne sera proposée et admise. La pose des panneaux est à privilégier en partie basse des toitures sous réserve d'une bonne intégration, voire au sol. On préférera l'installation sur un petit volume proche ou adossé au corps de bâtiment principal (auvent, véranda, annexes).

Pour la construction neuve :

L'installation des panneaux solaires sera prise en compte dès la conception du projet. Les panneaux seront considérés comme des éléments d'architecture à part entière.

▪ **Annexes :**

Les constructions annexes seront traitées en harmonie avec la construction principale ou en bois.

Les locaux à conteneur devront être traités avec soin et en harmonie avec la construction existante, en particulier s'ils sont visibles de la voie publique.

▪ **Façades :**

Les façades seront en pierre ou en enduit gratté de ton pierre ou sable. Les murs-pignons, mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades principales. Elles peuvent être en plâtre gros extérieur et chaux qui est un enduit traditionnel local autant employé pour le bâti ancien du centre-bourg que les enduits à la chaux teinté de masse.

Le jointement des maçonneries réalisées avec des moellons, notamment les murs de clôture, doit être mieux renseigné. Les maçonneries anciennes, réalisées avec des moellons calcaires tout venants, ne doivent pas garder les pierres apparentes.

▪ **Ouvertures :**

Les angles ou chaînages devront être marqués ainsi que les soubassements et les corniches.

Les menuiseries : volets, portes, fenêtres, doivent être de couleur ; les couleurs devant être choisies de manière à s'harmoniser avec la teinte des enduits et avec l'environnement de la construction.

Les antennes paraboliques devront être localisées sur la façade la moins visible depuis la voie publique. Elles devront s'intégrer le mieux possible au bâti existant.

b) Dispositions particulières concernant les travaux sur les constructions existantes à l'exception des constructions d'intérêt collectif

Les éventuels travaux de transformation ou d'extension portant sur une construction existante qui présente un intérêt sur le plan architectural ou patrimonial devront veiller à préserver l'architecture d'origine.

Les extensions seront traitées en utilisant le vocabulaire architectural et les matériaux de la construction existante, soit en mettant en œuvre une architecture contemporaine utilisant des matériaux nobles.

Dans le cas de travaux de réhabilitation sur un bâti ancien, les détails d'architecture d'origine (lucarnes, barreaudage, corniches, ...) seront, dans la mesure du possible, conservés.

Dans le cas de travaux de ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les volets, les menuiseries d'origine, devront être, dans la mesure du possible, conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.

Pour l'éclairage des combles, l'utilisation de la lucarne est recommandée, notamment pour les toitures visibles de la rue.

En cas d'utilisation de châssis dans la pente de toiture, le nombre total de châssis par versant ainsi que leur taille sera limité pour garantir une bonne intégration dans la toiture.

Les proportions des baies, portes ou fenêtres seront conservées sauf impératifs fonctionnels tels que la création d'un accès de garage ou de sécurité. Les percements éventuels des baies, s'ils sont indispensables, devront respecter l'esprit de composition, libre ou ordonné, de la façade et les proportions toujours plus hautes que larges des baies préexistantes.

La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec son époque de construction.

Les éventuelles créations ou modifications de façades commerciales se feront en respectant la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée. Les devantures seront établies, de préférence en retrait du gros œuvre. Les couleurs employées devront s'harmoniser avec les matériaux et les couleurs de façade et de son environnement.

c) Clôtures

▪ En bordures des voies ou espaces publics :

Les clôtures devront présenter l'aspect :

- soit d'un mur en pierre ou en matériaux enduits, dans ce cas l'enduit devra s'harmoniser avec celui de la construction principale. Il est recommandé que les murs soient surmontés d'un couronnement.
- soit par un mur bahut d'une hauteur de 60 cm maximum, éventuellement surmonté d'une grille ou de lisses.

Les murs et les grilles existantes doivent, dans la mesure du possible, être conservés et restaurés sauf dans le cas d'un impératif technique lié à l'accès (notamment des services de secours) aux propriétés concernées.

- **En limites séparatives :**

Les clôtures ne devront pas présenter un aspect type parpaing non enduit.

- **Dispositions spécifiques pour le secteur UAa :**

Les clôtures ne pourront pas dépasser une hauteur de 2 mètres au-dessus du sol naturel.

Sont imposés les dispositifs de clôture suivants :

- En limite des voies et emprises publiques : muret de maçonnerie enduit ou de pierre, éventuellement surmonté d'un grillage ou d'une grille, doublé d'une haie vive ;
- En limite séparative et à l'intérieur de la propriété : grillage doublé d'une haie vive.

- **Dispositions spécifiques dans toute la zone :**

L'aménagement des clôtures devra permettre le passage de la petite faune sur les limites latérales et de fond de parcelle.

Sont interdites les clôtures dont l'aspect est de type parpaing non enduit.

d) Antennes paraboliques

Leur localisation et leur couleur devront être choisies de manière à ce qu'elles soient le moins visibles possible depuis la voie publique et qu'elles s'intègrent au mieux en tenant compte du support sur lequel elles sont placées.

UA 2.2.3 Eléments de patrimoine bâti protégés

La démolition des bâtiments protégés repérés au plan de zonage est interdite sauf en cas de péril ou pour des impératifs de salubrité. La restauration ou l'extension ponctuelle du bâtiment est autorisée si les travaux envisagés conservent les dispositions architecturales existantes à la date d'approbation du P.L.U., ou restituer celles du bâtiment d'origine.

Les murs protégés repérés au plan de zonage sont conservés, restaurés ou reconstitués dans les mêmes conditions, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

UA 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

UA 2.3.1 Traitement paysager

a) Plantations existantes

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Pour tout abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il doit être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets d'espèces indigènes, de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la commune.

b) Obligation de planter

- 1) Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale.
- 2) Les espaces non bâtis feront l'objet d'un traitement végétalisé sur au moins 50% de leur surface, et d'au moins 70% pour le secteur UAa. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de celles-ci l'imposent.
- 3) **Aires de stationnement :**
Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- 4) **Essences végétales :**
Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.
- 5) Les espaces libres sur dalle seront végétalisés dans la majeure partie de leur superficie, avec une épaisseur de substrat d'au moins 40 centimètres d'épaisseur.
- 6) Les marges de recul doivent recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige, plantes d'agrément, passages dallés, ...).
- 7) La hauteur minimale de substrat des toitures terrasses végétalisées est de 15 cm.
- 8) Les allées seront traitées avec des matériaux perméables (espaces minéraux sablés, dallés ou pavés, ...).

Les essences végétales à fort potentiel allergisant sont interdits.

Parmi les arbres, les plus allergisants sont :

- Les bétulacées dans le nord de la France avec le bouleau, l'aulne et le noisetier.
- Les conifères, avec un rôle important des cupressacées qui sont devenues très présentes par la plantation des haies ou des arbres ornementaux. Le pin joue un rôle mineur.
- Les platanes.

- Les oléacées dont l'olivier, le frêne et le troène.
- Les chênes.

Parmi les graminées, les plus allergisantes sont :

- La phléole.
- L'ivraie.
- La dactyle.
- Le paturin.

Parmi les herbacées les plus allergisantes sont :

- Les plantains.
- L'armoise.
- Les chénopodes.
- Urticacées avec la pariétaire sur le pourtour méditerranéen

Source : <https://www.airparif.asso.fr/comprendre-la-pollution/carte-des-pollens>

c) Les alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les alignements d'arbres repérés au plan de zonage pourront être ponctuellement abattus en cas de risque pour la sécurité, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. Dans ce cas, il est obligatoire de reconstituer la trame végétale après travaux en lieux et place des alignements existants.

d) Les sentes et chemins au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les sentes et chemins repérés dans l'OAP « Trame verte et bleue » devront être préservés ainsi que leur végétation associée et garder leur caractère perméable si c'est le cas.

UA 2.3.2 Traitement environnemental

a. Enveloppes humides potentielles de classe « B » (DRIEAT)

Les terrains classés en classe « B » par la DRIEAT correspondant à une probabilité importante de zone humide, et ceux concernés par les enveloppes de probabilité de présence de zone humide du SAGE, doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide. Pour cela, il devra être procédé à un protocole de terrain, afin d'identifier si oui ou non la zone humide potentielle s'avère existante.

Le protocole terrain se réfère à l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du Code de l'Environnement.

En cas de découverte de zone humide avérée, celle-ci doit être préservée de toute destruction.

b. Zones humides avérées

Dans les zones humides avérées sont interdits :

- tous travaux et toute occupation de sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- les comblements, affouillements et exhaussements,

- la création de plans d'eau,
- le drainage, le remblaiement, le comblement,
- l'imperméabilisation des sols.

UA 2.3.3 Performances énergétiques

Pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'entrée en vigueur de la révision générale du PLU, des dérogations aux règles des articles UA 2.1.1 et UA 2.2.2 (implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives) sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30m et sans surplomb du domaine public.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont encouragés en vue de leur réutilisation pour des usages autres que potables.

UA 2.4 - STATIONNEMENT

UA 2.4.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat (article L.151-33 du Code de l'Urbanisme), et en dehors des emprises des voies publiques ou privées.

Conformément à l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Caractéristiques des places :

Les places de stationnement doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- 5 m de longueur
- 2.3 m au minimum de largeur sans obstacles
- dégagements :
 - perpendiculaires : 6 m
 - en épis à 45°: 3 m
 - en épis à 60°: 4.5 m
 - longitudinaux : 4 m

Les places de stationnement des Personnes à Mobilité Réduites doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- 5 m de longueur et 3.3 m au minimum de largeur
- dégagements :
 - perpendiculaires : 6 m

UA 2.4.1 Normes de stationnement

La norme de stationnement est différenciée selon la destination ou la sous-destination des constructions.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage et doit être en dehors de l'espace public.

a) Habitation : Logement et hébergement

1- Pour la sous-destination logement :

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 30m² de surface de Plancher.

Secteur UAa :

Il est demandé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement pour 45m² de SDP. Les places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles comptent pour moitié.

Un minimum de 10% du nombre total de places devra être réservé aux visiteurs, et accessible en permanence.

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, logements locatifs intermédiaires (mentionnés à l'article L. 02-16 du code de la construction et de l'habitation), établissements assurant l'hébergement des personnes âgées (mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles), résidences universitaires (mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation) :

1 place de stationnement par logement conformément à l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme et 0,5 place de stationnement par logement situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet.

2- Pour la sous-destination hébergement :

Maison de retraite : il s'agit des établissements spécialisés hébergeant des personnes dépendantes, disposant de locaux de soins et d'une assistance médicale permanente :

Nombres de places :

- Pensionnaires : 2% du nombre de chambres,
- Visiteurs : 10% du nombre de chambres,
- Personnel : 40% du nombre de personnes employées

Foyers de travailleurs :

Véhicules automobiles : 1 place pour 2 lits

Deux-roues (abris obligatoirement couverts) : 1 place pour 5 lits

b) Artisanat et commerce de détail :

Commerce : Il est exigé au moins 4 places de stationnement pour 100m² de surface de Plancher.

Artisanat : Il est exigé une place de stationnement pour 50m² de surface de plancher.

c) Restauration :

1 place pour 10m² de salle de restauration

1 place pour 2 emplois

d) Activités de services :

2 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

Pour les professions libérales : 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher.

e) Cinéma :

Le nombre de places de stationnement à aménager, pour les véhicules légers est déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique et de la fréquentation des constructions, ainsi que de la desserte par les transports collectifs.

f) Entrepôts :

1 place de stationnement pour 200 m² de surface de surface de plancher.

g) Bureau :

Il est exigé 1 place de stationnement pour 45 m² de surface de plancher maximum.

h) Equipements d'intérêt collectif et services publics :

Le nombre de places de stationnement correspondra au besoin de l'équipement. Ces constructions doivent comporter une aire de stationnement pour les bicyclettes, et motocyclettes.

i) Stationnement vélo :

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	Sans objet	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

UA 3.1 ACCES ET DESSERTE

1) Principe général

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Pour toute opération de logements collectifs ayant des accès depuis et vers les routes départementales, le dispositif (portail, barrière, etc.) fermant l'accès des véhicules à la parcelle devra être en retrait de la clôture (au moins 5 mètres), afin qu'un véhicule puisse s'engager sans gêner la circulation des piétons et des véhicules. Le système de fermeture sera automatisé afin de limiter le temps d'attente des véhicules sur le domaine public au cas où se présenteraient plusieurs véhicules.

Dans le secteur UAa, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3) Voirie

Les voies (privées et publiques) desservant au moins deux parcelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles ne peuvent avoir une largeur inférieure à 6 mètres dont une chaussée de 5 mètres minimum.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

UA 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

2) Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément. Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord des autorités compétentes.

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire.

Les eaux industrielles doivent être soumises à un pré traitement avant d'être rejetées dans le réseau, conformément à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

Les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols doivent être utilisées à leur maximum. Si la restitution au sol de la totalité des eaux pluviales n'est pas possible, il devra être recherché au minimum le zéro rejet des pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, fonctionnant gravitairement, paysagères et multifonctionnelles sont à privilégier. Lorsque l'infiltration, l'évaporation ou la réutilisation à la parcelle de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible, l'autorisation de raccordement au réseau pluvial peut être accordée. Les eaux pluviales sont soumises à des limitations de débit de rejet, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondation ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel. Le débit de rejet autorisé est alors de 0,7 L/s/ha pour toute opération.

3) Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Quels que soient les réseaux, ceux-ci doivent être enterrés, ainsi que leurs branchements et raccordements.

Les constructeurs sont tenus de fournir un local adapté, intégré aux constructions ou aux clôtures de l'immeuble ou ensemble d'immeubles pour recevoir les postes de transformation électriques ou autres locaux techniques éventuels des concessionnaires de services publics.

4) Collecte des déchets

Les bâtiments, locaux ou installations soumises à permis de construire doivent, sauf impossibilité, comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les containers nécessaires à la collecte collective des déchets générés par ces bâtiments, locaux ou installations.

Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence au rez-de-chaussée ; dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en oeuvre de la collecte collective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.

5) Alimentations pour véhicules rechargeables

Les constructions nouvelles doivent respecter le Code de l'Habitation et de la Construction en vigueur relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

6) Réseau de communication électronique

Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque le réseau existe. Le câblage de toute construction et les fourreaux de raccordement nécessaires au développement des communications électroniques devront être prévus dans le cas du réseau futur.

LA ZONE UB

La zone UB correspond à l'emplacement des anciennes dépendances du château où le projet de la résidence Emile Lecerf s'est inspiré des principes d'implantation des anciennes dépendances.

PRINCIPES REGLEMENTAIRES :

- Préserver la réalisation du projet architectural de qualité
- Préserver la qualité du site

RAPPELS RELATIFS AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et technologiques marquant le territoire de Villeron.

1- Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

La carte du BRGM concernant le retrait-gonflement des sols argileux indique un aléa faible sur la zone UB (Cf. annexe 3).

Le décret du 22 mai 2019 de la loi Elan impose à tout vendeur d'un terrain non bâti d'informer le potentiel acquéreur de l'existence d'un risque retrait-gonflement des argiles (RGA) moyen ou fort. Pour ce faire, il doit réaliser une étude géotechnique avant construction afin d'affiner l'évaluation du risque à l'échelle du terrain.

2- Eléments de patrimoine bâti à protéger identifiés en application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme

Les Eléments de patrimoine bâti à protéger figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions des articles UB 2.2.2 et UB 2.2.3 du présent règlement.

CHAPITRE UB1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

UB 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations / Sous-destinations		
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Industrie	
	Entrepôt	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	
	Bureau	
	Centre de congrès et exposition	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	

	Autorisé
	Admis sous condition
	Interdit

Par ailleurs, sont également interdits :

- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone.
- Les constructions soumises à un régime d'autorisation ou d'enregistrement au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, et fabriquant, utilisant, ou stockant des substances carburantes, explosives, inflammables ou combustibles.
- Les dépôts de toute nature, combustibles, déchets.
- Le camping et le stationnement des caravanes.

Par ailleurs, sont admis sous condition :

- Les constructions ou installations de toute nature, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble permettant la réalisation des voiries et réseaux nécessaires et sous réserve des conditions fixées ci-après :
 - Les activités notamment libérales à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage.
 - Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve de respecter les normes de stationnement requises.
 - Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à des équipements d'infrastructure ou à l'aménagement paysager d'espaces libres.
 - Les divers ouvrages et installations techniques liés au fonctionnement ou à la maintenance des différents réseaux (eaux, gaz, électricité, câble télévision, etc, ...).

CHAPITRE UB2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UB 2.1 IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

UB 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul minimum de 2 mètres de l'alignement ou de l'emprise publique, à l'exception de la rue de l'Ormet où les constructions doivent s'implanter en recul de 2 mètres minimum.

Exceptions :

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de celles-ci l'imposent,
- aux locaux de stockage des déchets.

UB 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales ou en retrait. En cas de retrait, les règles applicables aux marges de retrait s'imposent.

b) Règles applicables aux marges de retrait

Lorsque la façade (ou partie de façade) ne comporte pas d'ouverture, la construction pourra s'implanter en limite ou en retrait. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 2,50m.

Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis à vis doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 4 mètres.

Exceptions :

Les règles des paragraphes a) et b) ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus...),
- aux annexes peuvent s'implanter sur la limite séparative ou en retrait avec un minimum de 1 mètre, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres.

UB 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

UB 2.1.4 Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règles.

UB 2.1.5 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du sol jusqu'au faitage ou à l'acrotère est fixée à 14 mètres (hors édicules et ouvrages techniques) et 4 niveaux habitables.

UB 2.2- QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

UB 2.2.1 Dispositions générales

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé.

▪ Façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les saillies devront être discrètes et avoir un rapport équilibré avec la façade.

Les façades et notamment celles qui donnent sur l'espace public ainsi que les murs pignons aveugles seront animés avec des éléments tels que les encadrements de fenêtres, les bandeaux, les soubassements, le marquage des angles, etc...

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas présenter l'aspect de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings.

▪ Annexes

Les constructions annexes seront traitées en harmonie avec la construction principale ou en bois.

Les locaux à conteneur devront être traités avec soin et en harmonie avec la construction existante, en particulier s'ils sont visibles de la voie publique.

▪ Clôtures

Les clôtures ne pourront pas dépasser une hauteur de 2,60 mètres au-dessus du sol naturel.

Sont préconisés les dispositifs de clôture suivants :

En limite des voies et emprises publiques :

Muret éventuellement surmonté d'un grillage ou d'une grille, doublé d'une haie vive.

Grillage rigide de couleur foncée associé à quelques plantations fleuries ou haie végétale.

En limite séparative : grillage ou mur d'une hauteur de 2,60 mètres maximum. L'aménagement des clôtures devra permettre le passage de la petite faune sur les limites latérales et de fond de parcelle.

Sont interdites les clôtures dont l'aspect est de type parpaing non enduit.

Sont interdites les clôtures dont l'aspect est celui des palplanches en béton ou des murs de ciment brut.

Les coffrets électriques et boîtes aux lettres devront être intégrés ou masqués dans un ouvrage.

▪ Antennes paraboliques

Leur localisation et leur couleur devront être choisies de manière à ce qu'elles soient le moins visibles possible depuis la voie publique et qu'elles s'intègrent au mieux en tenant compte du support sur lequel elles sont placées.

▪ Panneaux solaires :

Les panneaux solaires participent à l'aspect architectural de l'habitation, suivant les articles L 421-4 et R 421-9 du Code de l'Urbanisme.

L'installation des panneaux solaires sera prise en compte dès la conception du projet. Les panneaux seront considérés comme des éléments d'architecture à part entière.

UB 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

UA 2.3.1 Traitement paysager

a) Plantations existantes

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Pour tout abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il doit être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets d'espèces indigènes, de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

b) Obligation de planter

- 1) 25% au moins de la superficie du terrain doit être traité en espaces verts.
- 2) Il sera planté au minimum 1 arbre pour 250m² de terrain non bâti.
- 3) L'ensemble des espaces libres non occupés par des voiries, place ou parking devra faire l'objet d'un aménagement en espace vert de qualité.

4) La hauteur minimale de substrat des toitures terrasses végétalisées est de 15 cm.

5) Les allées seront traitées avec des matériaux perméables (espaces minéraux sablés, dallés ou pavés, ...).

6) Aires de stationnement :

Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

7) Essences végétales :

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

Les essences végétales à fort potentiel allergisant sont interdits.

Parmi les arbres, les plus allergisants sont :

- Les bétulacées dans le nord de la France avec le bouleau, l'aulne et le noisetier.
- Les conifères, avec un rôle important des cupressacées qui sont devenues très présentes par la plantation des haies ou des arbres ornementaux. Le pin joue un rôle mineur.
- Les platanes.
- Les oléacées dont l'olivier, le frêne et le troène.
- Les chênes.

Parmi les graminées, les plus allergisantes sont :

- La phléole.
- L'ivraie.
- La dactyle.
- Le paturin.
-

Parmi les herbacées les plus allergisantes sont :

- Les plantains.
- L'armoise.
- Les chénopodes.
- Urticacées avec la pariétaire sur le pourtour méditerranéen

Source : <https://www.airparif.asso.fr/comprendre-la-pollution/carte-des-pollens>

UB 2.3.2 Traitement environnemental

a. Enveloppes humides potentielles de classe « B » (DRIEAT)

Les terrains classés en classe « B » par la DRIEAT correspondant à une probabilité importante de zone humide, et ceux concernés par les enveloppes de probabilité de présence de zone humide du SAGE, doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide. Pour cela, il devra être procédé à un protocole de terrain, afin d'identifier si oui ou non la zone humide potentielle s'avère existante.

Le protocole terrain se réfère à l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du Code de l'Environnement.

En cas de découverte de zone humide avérée, celle-ci doit être préservée de toute destruction.

b. Zones humides avérées

Dans les zones humides avérées sont interdits :

- tous travaux et toute occupation de sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- les comblements, affouillements et exhaussements,
- la création de plans d'eau,
- le drainage, le remblaiement, le comblement,
- l'imperméabilisation des sols.

UB 2.3.3 Performances énergétiques

Pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'entrée en vigueur de la présente révision générale du PLU, des dérogations aux règles des articles UB 2.1.1 et UB 2.2.2 (implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives) sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30m et sans surplomb du domaine public.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont encouragés en vue de leur réutilisation pour des usages autres que potables.

UB 2.4 - STATIONNEMENT

UB 2.4.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat (article L.151-33 du Code de l'Urbanisme), et en dehors des emprises des voies publiques ou privées.

Conformément à l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

UB 2.4.1 Normes de stationnement

La norme de stationnement est différenciée selon la destination ou la sous-destination des constructions.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de

stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage et doit être en dehors de l'espace public.

a) Habitation : Logement et hébergement

1- Pour la sous-destination logement :

Il est exigé 1 place de stationnement par 50m² de surface de plancher avec au minimum une place par logement située dans le volume de la construction.

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, logements locatifs intermédiaires (mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation), établissements assurant l'hébergement des personnes âgées (mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles), résidences universitaires (mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation) :

1 place de stationnement par logement conformément à l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme et 0,5 place de stationnement par logement situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet.

Places visiteurs : 10% des places exigibles.

2- Pour la sous-destination hébergement :

Maison de retraite : il s'agit des établissements spécialisés hébergeant des personnes dépendantes, disposant de locaux de soins et d'une assistance médicale permanente :

Nombres de places :

- Pensionnaires : 2% du nombre de chambres,
- Visiteurs : 10% du nombre de chambres,
- Personnel : 40% du nombre de personnes employées

Foyers de travailleurs :

Véhicules automobiles : 1 place pour 2 lits

Deux-roues (abris obligatoirement couverts) : 1 place pour 5 lits

b) Activités de services :

2 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

Pour les professions libérales : 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher.

c) Bureau :

Il est exigé 1 place de stationnement pour 45 m² de surface de plancher maximum.

d) Equipements d'intérêt collectif et services publics :

Le nombre de places de stationnement correspondra au besoin de l'équipement. Ces constructions doivent comporter une aire de stationnement pour les bicyclettes, et motocyclettes.

e) Stationnement vélo :

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	Sans objet	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l' article L. 752-3 du code du commerce , ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

CHAPITRE UB3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UB 3.1 ACCES ET DESSERTE

1) Principe général

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Pour toute opération de logements collectifs ayant des accès depuis et vers les routes départementales, le dispositif (portail, barrière, etc.) fermant l'accès des véhicules à la parcelle devra être en retrait de la clôture (au moins 5 mètres), afin qu'un véhicule puisse s'engager sans gêner la circulation des piétons et des véhicules. Le système de fermeture sera automatisé afin de limiter le temps d'attente des véhicules sur le domaine public au cas où se présenteraient plusieurs véhicules.

3) Voirie

Les voies (privées et publiques) desservant au moins trois propriétés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles ne peuvent avoir une largeur inférieure à 5m minimum (chaussée+trottoir).

UB 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) **Eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

2) **Assainissement**

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément. Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord des autorités compétentes.

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire.

Les eaux industrielles doivent être soumises à un pré traitement avant d'être rejetées dans le réseau, conformément à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

Les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols doivent être utilisées à leur maximum. Si la restitution au sol de la totalité des eaux pluviales n'est pas possible, il devra être recherché au minimum le zéro rejet des pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, fonctionnant gravitairement, paysagères et multifonctionnelles sont à privilégier. Lorsque l'infiltration, l'évaporation ou la réutilisation à la parcelle de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible, l'autorisation de raccordement au réseau pluvial peut être accordée. Les eaux pluviales sont soumises à des limitations de débit de rejet, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondation ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel. Le débit de rejet autorisé est alors de 0,7 L/s/ha pour toute opération.

3) Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Quels que soient les réseaux, ceux-ci doivent être enterrés, ainsi que leurs branchements et raccordements.

Les constructeurs sont tenus de fournir un local adapté, intégré aux constructions ou aux clôtures de l'immeuble ou ensemble d'immeubles pour recevoir les postes de transformation électriques ou autres locaux techniques éventuels des concessionnaires de services publics.

4) Collecte des déchets

Les bâtiments, locaux ou installations soumises à permis de construire doivent, sauf impossibilité, comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les containers nécessaires à la collecte collective des déchets générés par ces bâtiments, locaux ou installations.

Les locaux de stockage des déchets peuvent être aménagés selon deux hypothèses :

- dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence au rez-de-chaussée ; dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en oeuvre de la collecte collective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.
- Sur le domaine public, il peut être réalisé des colonnes d'apport volontaires enterrés.

5) Alimentations pour véhicules rechargeables

Les constructions nouvelles doivent respecter le Code de l'Habitation et de la Construction en vigueur relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

6) Réseau de communication électronique

Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque le réseau existe. Le câblage de toute construction et les fourreaux de raccordement nécessaires au développement des communications électroniques devront être prévus dans le cas du réseau futur.

LA ZONE UG

La zone UG correspond aux extensions pavillonnaires du bourg ancien. Elle se caractérise par des implantations de constructions relativement homogènes sur des parcelles de taille moyenne.

PRINCIPES REGLEMENTAIRES :

- Maintenir le caractère résidentiel aéré, en préservant les cœurs d'îlots paysagers
- Préserver le cadre de vie qui constitue un atout pour la commune

Permettre le renouvellement du tissu urbain et l'adaptation (évolutions et extensions) des habitations existantes

RAPPELS RELATIFS AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et technologiques marquant le territoire de Villeron.

1- Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

La carte du BRGM concernant le retrait-gonflement des sols argileux indique un aléa faible sur la zone UG.

Le décret du 22 mai 2019 de la loi Elan impose à tout vendeur d'un terrain non bâti d'informer le potentiel acquéreur de l'existence d'un risque retrait-gonflement des argiles (RGA) moyen ou fort. Pour ce faire, il doit réaliser une étude géotechnique avant construction afin d'affiner l'évaluation du risque à l'échelle du terrain.

2- Protection des sites archéologiques

Les secteurs susceptibles de contenir des sites archéologiques sont représentés aux documents graphiques.

En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1er août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet.

3-Espace Vert à Protéger (EVP) identifié en application de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme

L'Espace Vert à Protéger figurant sur le document graphique est soumis aux dispositions de l'article UG 2.3.1 du présent règlement.

CHAPITRE UG1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

UG 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations / Sous-destinations		
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Industrie	
	Entrepôt	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	
	Bureau	
	Centre de congrès et exposition	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	

	Autorisé
	Admis sous condition
	Interdit

Par ailleurs, sont également interdits :

- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone.
- Les installations classées au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les dépôts de toute nature, combustibles, déchets.
- Le camping et le stationnement des caravanes.
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.

Par ailleurs, sont admis sous condition :

- Les constructions à usage de commerce présentant une surface de plancher inférieure à 200m².

- Les constructions à usage de bureau et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous réserve de respecter les normes de stationnement requises.
- Les divers ouvrages et installations techniques liés au fonctionnement ou à la maintenance des différents réseaux (eaux, gaz, électricité, câble télévision, etc, ...).

CHAPITRE UG2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UG 2.1 IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

UG 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 6 mètres de l'alignement.

Dans le cas d'une parcelle d'angle bordée par deux voies, la marge de recul s'applique sur la façade principale du lot.

Exceptions dans l'ensemble de la zone :

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux extensions des constructions existantes dans le prolongement de la construction existante en largeur et/ou en hauteur dans la mesure où cela permet une meilleure insertion du projet.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de celles-ci l'imposent.
- aux locaux de stockage des déchets.
- à la construction de garages situés dans les voies en impasse.

UG 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

En cas de retrait, les règles applicables aux marges de retrait s'imposent.

Les annexes peuvent s'implanter sur la limite séparative ou en retrait avec un minimum de 1m, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3,50m.

En limite de fond, les constructions doivent respecter les marges d'isolement si le bâtiment implanté sur la limite présente à son point le plus haut une hauteur supérieure à 2,60 mètres.

b) Règles applicables aux marges de retrait

Lorsque la façade (ou partie de façade) ne comporte pas d'ouverture, la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres.

Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis à vis doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 4 mètres.

Exceptions :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation

ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que les marges de recul existantes ne soient pas diminuées, et que les ouvertures créant des vues directes à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives,

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus...),

- aux équipements publics.

UG 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre les bâtiments soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit, élevée à la verticale du point considéré.

Cette distance ne peut être inférieure à 8 mètres entre deux constructions principales.

Exceptions :

Ces dispositions ne s'appliquent pas entre la construction principale et les constructions annexes (voir définition dans les annexes du règlement), ni entre deux constructions annexes.

UG 2.1.4 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie totale du terrain.

Exceptions :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus...).

UG 2.1.5 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du terrain naturel ne peut être supérieure à 9 mètres avec un maximum de 6 mètres à l'égout du toit.

La hauteur maximale des équipements d'intérêt collectif mesurée à partir du terrain naturel ne pourra être supérieure à 11 mètres.

La hauteur maximale est limitée à 4 mètres pour les annexes.

UG 2.2- QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

UG 2.2.1 Dispositions générales

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

a) Dispositions générales

Exceptionnellement, les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural aura été particulièrement étudiée ; que la construction soit le résultat d'une réelle réflexion architecturale en termes d'efficacité énergétique, innovation, qualité du bâti et des matériaux utilisés.

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé.

▪ **Façades :**

Les façades et notamment celles qui donnent sur l'espace public ainsi que les murs pignons aveugles seront animés avec des éléments tels que les encadrements de fenêtres, les bandeaux, les soubassements, le marquage des angles, etc...

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas présenter l'aspect de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings.

▪ **Toitures :**

Les toitures seront en pente. Les toitures terrasses sont toutefois autorisées si elles sont justifiées par le choix du parti architectural et si les bordures (acrotère) sont traitées avec soin.

En cas de toitures à pentes, elles seront créées avec des débords de toiture, sauf en cas d'implantation en limite séparative.

Les toitures ne devront pas présenter l'aspect de matériaux tels que la tôle ou le fibro-ciment.

Les toitures devront présenter l'aspect des matériaux traditionnels tels que tuile plate « petit moule ». Dans ce cas (aspect tuile), l'aspect de la toiture devra être celui présenté par une couverture de 40 tuiles minimum au m².

L'utilisation du zinc et de produits verriers est autorisée.

▪ **Annexes :**

Les constructions annexes seront traitées en harmonie avec la construction principale ou en bois.

Les locaux à conteneur devront être traités avec soin et en harmonie avec la construction existante, en particulier s'ils sont visibles de la voie publique.

▪ **Clôtures :**

Les clôtures ne pourront pas dépasser une hauteur de 1.80 mètre au-dessus du sol naturel.

Sont préconisés les dispositifs de clôture suivants :

- En limite des voies et emprises publiques : muret de maçonnerie enduit ou de pierre, éventuellement surmonté d'un grillage ou d'une grille, doublé d'une haie vive ;
- En limite séparative : grillage doublé d'une haie vive. L'aménagement des clôtures devra permettre le passage de la petite faune sur les limites latérales et de fond de parcelle.

Sont interdites les clôtures dont l'aspect est celui des palplanches en béton ou des murs de ciment brut.

▪ **Antennes paraboliques :**

Leur localisation et leur couleur devront être choisies de manière à ce qu'elles soient le moins visibles possible depuis la voie publique et qu'elles s'intègrent au mieux en tenant compte du support sur lequel elles sont placées.

▪ **Panneaux solaires :**

Les panneaux solaires participent à l'aspect architectural de l'habitation, suivant les articles L 421-4 et R 421-9 du Code de l'Urbanisme.

Pour le bâti existant :

L'installation des panneaux solaires ne doit pas être visible du domaine public. Côté rue, aucune implantation en toiture ne sera proposée et admise. La pose des panneaux est à privilégier en partie basse des toitures sous réserve d'une bonne intégration, voire au sol. On préférera l'installation sur un petit volume proche ou adossé au corps de bâtiment principal (auvent, véranda, annexes).

Pour la construction neuve :

L'installation des panneaux solaires sera prise en compte dès la conception du projet. Les panneaux seront considérés comme des éléments d'architecture à part entière.

UG 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

UG 2.3.1 Traitement paysager

a) Plantations existantes

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Pour tout abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il doit être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets d'espèces indigènes, de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

b) Obligation de planter

- 1) Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale.
- 2) 35% au moins de la superficie du terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre.
- 3) La hauteur minimale de substrat des toitures terrasses végétalisées est de 15 cm.
- 4) Aires de stationnement : Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

5) Essences végétales :

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

- 6) Les marges de recul doivent recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige, plantes d'agrément, passages dallés, ...).
- 7) Les aires de stationnement extérieur et les allées seront traitées avec des matériaux perméables (espaces minéraux sablés, dallés ou pavés, ...).

Les essences végétales à fort potentiel allergisant sont interdits.

Parmi les arbres, les plus allergisants sont :

- Les bétulacées dans le nord de la France avec le bouleau, l'aulne et le noisetier.
- Les conifères, avec un rôle important des cupressacées qui sont devenues très présentes par la plantation des haies ou des arbres ornementaux. Le pin joue un rôle mineur.
- Les platanes.
- Les oléacées dont l'olivier, le frêne et le troène.
- Les chênes.

Parmi les graminées, les plus allergisantes sont :

- La phléole.
- L'ivraie.
- La dactyle.
- Le paturin.

Parmi les herbacées les plus allergisantes sont :

- Les plantains.
- L'armoise.
- Les chénopodes.
- Urticacées avec la pariétaire sur le pourtour méditerranéen

Source : <https://www.airparif.asso.fr/comprendre-la-pollution/carte-des-pollens>

c) Espace Vert à Protéger (EVP) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

L'Espace Vert à Protéger (EVP) répertorié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doit être préservé.

Sont interdits l'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans l'EVP (racines etc...) ainsi que les travaux compromettant le caractère paysager et la dominante végétale de l'EVP, et la qualité des plantations existantes.

Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans l'EVP est autorisé en cas de risque pour la sécurité, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre, auquel cas une compensation est exigée par la replantation d'un arbre de développement équivalent dans le périmètre de l'EVP.

Dans l'EVP inscrit au plan de zonage, toute construction est interdite. Seuls, les aménagements d'intérêt collectif (abris jardins, bancs, allées, ...) peuvent être autorisés à condition de ne pas dénaturer le caractère paysager du secteur. Sont admis les travaux nécessaires à son entretien.

d) Les alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les alignements d'arbres repérés au plan de zonage pourront être ponctuellement abattus en cas de risque pour la sécurité, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. Dans ce cas, il est obligatoire de reconstituer la trame végétale après travaux en lieux et place des alignements existants.

e) Les sentes et chemins au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les sentes et chemins repérés dans l'OAP « Trame verte et bleue » devront être préservés ainsi que leur végétation associée et garder leur caractère perméable si c'est le cas.

f) Les transitions paysagères au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les transitions paysagères repérés dans l'OAP « Trame verte et bleue » seront obligatoirement plantées de manière à former un écran paysager.

UG 2.3.2 Traitement environnemental

a. Enveloppes humides potentielles de classe « B » (DRIEAT)

Les terrains classés en classe « B » par la DRIEAT correspondant à une probabilité importante de zone humide, et ceux concernés par les enveloppes de probabilité de présence de zone humide du SAGE, doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide. Pour cela, il devra être procédé à un protocole de terrain, afin d'identifier si oui ou non la zone humide potentielle s'avère existante.

Le protocole terrain se réfère à l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du Code de l'Environnement.

En cas de découverte de zone humide avérée, celle-ci doit être préservée de toute destruction.

b. Zones humides avérées

Dans les zones humides avérées sont interdits :

- tous travaux et toute occupation de sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- les comblements, affouillements et exhaussements,
- la création de plans d'eau,
- le drainage, le remblaiement, le comblement,
- l'imperméabilisation des sols.

UG 2.3.3 Performances énergétiques

Pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'entrée en vigueur de la révision générale du PLU, des dérogations aux règles des articles UG 2.1.1 et UG 2.2.2 (implantation par rapport aux voies,

aux limites séparatives) sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30m et sans surplomb du domaine public.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont encouragés en vue de leur réutilisation pour des usages autres que potables.

UG 2.4 - STATIONNEMENT

UG 2.4.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat (article L.151-33 du Code de l'Urbanisme), et en dehors des emprises des voies publiques ou privées.

Conformément à l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Caractéristiques des places :

Les places de stationnement doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- 5 m de longueur
- 2.3 m au minimum de largeur sans obstacles
- dégagements :
 - perpendiculaires : 6 m
 - en épis à 45°: 3 m
 - en épis à 60°: 4.5 m
 - longitudinaux : 4 m

Les places de stationnement des Personnes à Mobilité Réduites doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- 5 m de longueur et 3.3 m au minimum de largeur
- dégagements :
 - perpendiculaires : 6 m

UG 2.4.1 Normes de stationnement

La norme de stationnement est différenciée selon la destination ou la sous-destination des constructions.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage et doit être en dehors de l'espace public.

a) Habitation : Logement et hébergement

1- Pour la sous-destination logement :

Il est exigé 4 places par logement sur la parcelle : 2 places couvertes et deux places non closes.

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, logements locatifs intermédiaires (mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation), établissements assurant l'hébergement des personnes âgées (mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles), résidences universitaires (mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation) :

1 place de stationnement par logement conformément à l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme et 0,5 place de stationnement par logement situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet.

2- Pour la sous-destination hébergement :

Maison de retraite : il s'agit des établissements spécialisés hébergeant des personnes dépendantes, disposant de locaux de soins et d'une assistance médicale permanente :

Nombres de places :

- Pensionnaires : 2% du nombre de chambres,
- Visiteurs : 10% du nombre de chambres,
- Personnel : 40% du nombre de personnes employées

Foyers de travailleurs :

Véhicules automobiles : 1 place pour 2 lits

Deux-roues (abris obligatoirement couverts) : 1 place pour 5 lits

b) Artisanat et commerce de détail :

Commerce : Il est exigé au moins 4 places de stationnement pour 100m² de surface de Plancher.

Artisanat : Il est exigé une place de stationnement pour 50m² de surface de plancher.

c) Restauration :

1 place pour 10m² de salle de restauration

1 place pour 2 emplois

d) Activités de services :

2 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

Pour les professions libérales : 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher.

e) Bureau :

Il est exigé 1 place de stationnement pour 45 m² de surface de plancher maximum.

f) Equipements d'intérêt collectif et services publics :

Le nombre de places de stationnement correspondra au besoin de l'équipement. Ces constructions doivent comporter une aire de stationnement pour les bicyclettes, et motocyclettes.

g) Stationnement vélo :

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	Sans objet	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

CHAPITRE UG3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UG 3.1 ACCES ET DESSERTE

1) Principe général

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Pour toute opération de logements collectifs ayant des accès depuis et vers les routes départementales, le dispositif (portail, barrière, etc.) fermant l'accès des véhicules à la parcelle devra être en retrait de la clôture (au moins 5 mètres), afin qu'un véhicule puisse s'engager sans gêner la circulation des piétons et des véhicules. Le système de fermeture sera automatisé afin de limiter le temps d'attente des véhicules sur le domaine public au cas où se présenteraient plusieurs véhicules.

3) Voirie

Les voies (privées et publiques) desservant au moins trois propriétés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles ne peuvent avoir une largeur inférieure à 6 mètres dont une chaussée de 5 mètres minimum.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

UG 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

2) Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément. Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord des autorités compétentes.

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire.

Les eaux industrielles doivent être soumises à un pré traitement avant d'être rejetées dans le réseau, conformément à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

Les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols doivent être utilisées à leur maximum. Si la restitution au sol de la totalité des eaux pluviales n'est pas possible, il devra être recherché au minimum le zéro rejet des pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, fonctionnant gravitairement, paysagères et multifonctionnelles sont à privilégier. Lorsque l'infiltration, l'évaporation ou la réutilisation à la parcelle de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible, l'autorisation de raccordement au réseau pluvial peut être accordée. Les eaux pluviales sont soumises à des limitations de débit de rejet, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondation ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel. Le débit de rejet autorisé est alors de 0,7 L/s/ha pour toute opération.

3) Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Quels que soient les réseaux, ceux-ci doivent être enterrés, ainsi que leurs branchements et raccordements.

Les constructeurs sont tenus de fournir un local adapté, intégré aux constructions ou aux clôtures de l'immeuble ou ensemble d'immeubles pour recevoir les postes de transformation électriques ou autres locaux techniques éventuels des concessionnaires de services publics.

4) Collecte des déchets

Les bâtiments, locaux ou installations soumises à permis de construire doivent, sauf impossibilité, comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les containers nécessaires à la collecte collective des déchets générés par ces bâtiments, locaux ou installations.

Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence au rez-de-chaussée ; dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en oeuvre de la collecte collective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.

5) Alimentations pour véhicules rechargeables

Les constructions nouvelles doivent respecter le Code de l'Habitation et de la Construction en vigueur relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

6) Réseau de communication électronique

Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque le réseau existe. Le câblage de toute construction et les fourreaux de raccordement nécessaires au développement des communications électroniques devront être prévus dans le cas du réseau futur.

LA ZONE UH

La zone UH correspond à l'opération d'aménagement d'ensemble des Vergers de Saint-Germain. Il s'agit d'une zone résidentielle mixte qui accueille quelques commerces et services de proximité et un espace de loisirs.

Elle comprend deux secteurs :

Le secteur UHa qui correspond au secteur résidentiel de maisons individuelles et groupées

Le secteur UHb qui correspond au secteur résidentiel de collectifs

PRINCIPES REGLEMENTAIRES :

- Maintenir le caractère résidentiel
- Permettre le renouvellement du tissu urbain et l'adaptation (évolutions et extensions) des habitations existantes

RAPPELS RELATIFS AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et technologiques marquant le territoire de Villeron.

1- Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

La carte du BRGM concernant le retrait-gonflement des sols argileux indique un aléa faible sur la zone UH.

Le décret du 22 mai 2019 de la loi Elan impose à tout vendeur d'un terrain non bâti d'informer le potentiel acquéreur de l'existence d'un risque retrait-gonflement des argiles (RGA) moyen ou fort. Pour ce faire, il doit réaliser une étude géotechnique avant construction afin d'affiner l'évaluation du risque à l'échelle du terrain.

2- Protection des sites archéologiques

Les secteurs susceptibles de contenir des sites archéologiques sont représentés aux documents graphiques.

En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1er août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet.

CHAPITRE UH1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

UH 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations / Sous-destinations		
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	
	Entrepôt	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	
	Bureau	
	Centre de congrès et exposition	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	

	Autorisé
	Admis sous condition
	Interdit

Par ailleurs, sont également interdits :

- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone.
- Les installations classées au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les dépôts de toute nature, combustibles, déchets.
- Le camping et le stationnement des caravanes.

Par ailleurs, sont admis sous condition :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à des équipements d'infrastructure ou à l'aménagement paysager d'espaces libres.
- Les constructions à usage de commerce présentant une surface de plancher inférieure ou égale à 400m².
- Les constructions à usage de bureau sous réserve de respecter les normes de stationnement requises.

- Les divers ouvrages et installations techniques liés au fonctionnement ou à la maintenance des différents réseaux (eaux, gaz, électricité, câble télévision, etc, ...).

UH 1.2 MIXITE FONCTIONNELLE

En application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, des linéaires commerciaux sont représentés au plan de zonage, sur lesquels l'enjeu est de préserver et de développer l'activité commerciale de détail et les services de proximité, en rez-de-chaussée des constructions.

CHAPITRE UH2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UH2.1 IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

UH 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

- **Secteur UHa** : Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 2 mètres de l'alignement. Dans le cas d'une parcelle d'angle bordée par deux voies, la marge de recul s'applique sur la façade principale du lot.

Annexes accolées/intégrées à la construction d'habitation : Les annexes s'implanteront en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement. Dans le cas d'un garage double, celui-ci pourra s'implanter à 2 mètres minimum de l'alignement.

Annexes non accolées à la construction d'habitation : Les annexes s'implanteront à l'alignement ou en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

- **Secteur UHb** : Les constructions s'implanteront en recul minimum de 2 mètres sauf dans le cas de commerces à rez-de-chaussée où les constructions sont autorisées à l'alignement.

Exceptions :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de celles-ci l'imposent.
- aux locaux de stockage des déchets.

UH 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) Implantation par rapport aux limites séparatives

1/ Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives dans le respect des règles applicables définies au d) sauf si la façade de la construction est existante depuis 2020 et qu'elle est implantée en limite séparative ou en retrait ne respectant pas les règles du d). L'extension de la construction est autorisée dans la continuité de la façade existante sans aggraver la situation existante.

2) Les constructions ou extensions des constructions existantes sont autorisées en limite séparative latérale si la bande comprise entre la maison et la voie publique est déjà occupée par une construction implantée en limite séparative latérale. Dans les autres cas, les parties de lots non bâties situées entre les maisons et les voies publiques seront obligatoirement engazonnées.

b) Règles applicables aux marges de retrait

Lorsque la façade (ou partie de façade) ne comporte pas d'ouverture, la construction pourra s'implanter en limite ou en retrait. La distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 2,50 mètres.

Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures supérieures à 0,25m², la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis-

à-vis est au moins égale à la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 4 mètres. En cas de baies inférieures à 0.25m², cette distance est ramenée à 2.50 mètres.

Exceptions :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus...),

Dans le respect des dispositions du C.1, les annexes peuvent s'implanter sur la limite séparative ou en retrait avec un minimum de 1 mètre, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres. Les piscines d'agrément de plein-air devront respecter un retrait de 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives.

UH 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

UH 2.1.4 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie totale du terrain.

UH 2.1.5 Hauteur des constructions

Secteur UHa :

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du sol, est fixée à 9 mètres avec un maximum de 6 mètres à l'égout du toit et R+1+C. En cas de toiture terrasse, la hauteur à l'acrotère est fixée à 6 mètres.

Secteur UHb :

Toiture à pente et Attique : La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du sol, est fixée à 14 mètres (hors édicules et ouvrages techniques) et R+2+C ou R+2+Attique.

Toiture terrasse : La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du sol, est fixée à 13 mètres à l'acrotère (hors édicules et ouvrages techniques) et R+3.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'intérêt collectif.

UH 2.2- QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE
--

UH 2.2.1 Dispositions générales

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

a) Dispositions générales

Exceptionnellement, les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural aura été particulièrement étudiée ; que la construction soit le résultat d'une réelle réflexion architecturale en termes d'efficacité énergétique, innovation, qualité du bâti et des matériaux utilisés.

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé.

▪ Façades :

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les saillies devront être discrètes et avoir un rapport équilibré avec la façade.

Les façades et notamment celles qui donnent sur l'espace public ainsi que les murs pignons aveugles seront animés avec des éléments tels que les encadrements de fenêtres, les bandeaux, les soubassements, le marquage des angles, etc...

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas présenter l'aspect de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings.

▪ Annexes :

Les constructions annexes seront traitées en harmonie avec la construction principale ou en bois.

Les locaux à conteneur devront être traités avec soin et en harmonie avec la construction existante, en particulier s'ils sont visibles de la voie publique.

▪ Clôtures :

Les clôtures ne pourront pas dépasser une hauteur de 1.80 mètre au-dessus du sol naturel.

Sont imposés les dispositifs de clôture suivants :

- En limite des voies et emprises publiques :
Muret éventuellement surmonté d'un grillage ou d'une grille, doublé d'une haie vive
Grillage rigide de couleur foncée associé à quelques plantations fleuries ou haie végétale.
- En limite séparative :
Grillage d'une hauteur de 1.80m maximum. L'aménagement des clôtures devra permettre le passage de la petite faune sur les limites latérales et de fond de parcelle.
Mur bahut surmonté d'un grillage d'une hauteur totale de 1,80 mètres
Mur plein d'une hauteur de 1,80 mètres sur une longueur de 6 mètres maximum dans la continuité de la construction. Le mur devra être enduit en harmonie avec la construction existante.

Sont interdites les clôtures dont l'aspect est celui des palplanches en béton ou des murs de ciment brut.

▪ **Antennes paraboliques :**

Leur localisation et leur couleur devront être choisies de manière à ce qu'elles soient le moins visibles possible depuis la voie publique et qu'elles s'intègrent au mieux en tenant compte du support sur lequel elles sont placées.

▪ **Panneaux solaires :**

Les panneaux solaires participent à l'aspect architectural de l'habitation, suivant les articles L 421-4 et R 421-9 du Code de l'Urbanisme.

L'installation des panneaux solaires sera prise en compte dès la conception du projet. Les panneaux seront considérés comme des éléments d'architecture à part entière.

UH 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

UH 2.3.1 Traitement paysager

a) Plantations existantes

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Pour tout abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il doit être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets d'espèces indigènes, de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

b) Obligation de planter

- 1) Secteur UHa : 40 % au moins de la superficie du terrain doit être traité en espaces verts ou être engazonné.

Secteur UHb : 25% au moins de la superficie du terrain doit être traité en espaces verts.

- 2) Il sera planté au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m² de terrain non bâti.
- 3) L'ensemble des espaces libres non occupés par des voiries, place ou parking devra faire l'objet d'un aménagement en espace vert de qualité.
- 4) Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

5) Essences végétales :

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

- 6) Les marges de recul doivent recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige, plantes d'agrément, passages dallés, ...).
- 7) Les aires de stationnement extérieur et les allées seront traitées avec des matériaux perméables (espaces minéraux sablés, dallés ou pavés, ...).
- 8) La hauteur minimale de substrat des toitures terrasses végétalisées est de 15 cm.
- 9) Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives. Les essences végétales à fort potentiel allergisant sont interdits.

Parmi les arbres, les plus allergisants sont :

- Les bétulacées dans le nord de la France avec le bouleau, l'aulne et le noisetier.
- Les conifères, avec un rôle important des cupressacées qui sont devenues très présentes par la plantation des haies ou des arbres ornementaux. Le pin joue un rôle mineur.
- Les platanes.
- Les oléacées dont l'olivier, le frêne et le troène.
- Les chênes.

Parmi les graminées, les plus allergisantes sont :

- La phléole.
- L'ivraie.
- La dactyle.
- Le paturin.

Parmi les herbacées les plus allergisantes sont :

- Les plantains.
- L'armoise.
- Les chénopodes.
- Urticacées avec la pariétaire sur le pourtour méditerranéen

Source : <https://www.airparif.asso.fr/comprendre-la-pollution/carte-des-pollens>

c) Les alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les alignements d'arbres repérés au plan de zonage pourront être ponctuellement abattus en cas de risque pour la sécurité, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. Dans ce cas, il est obligatoire de reconstituer la trame végétale après travaux en lieux et place des alignements existants.

d) Les sentes et chemins au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les sentes et chemins repérés dans l'OAP « Trame verte et bleue » devront être préservés ainsi que leur végétation associée et garder leur caractère perméable si c'est le cas.

e) Les transitions paysagères au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les transitions paysagères repérés dans l'OAP « Trame verte et bleue » seront obligatoirement plantées de manière à former un écran paysager.

UH 2.3.2 Traitement environnemental

a. Enveloppes humides potentielles de classe « B » (DRIEAT)

Les terrains classés en classe « B » par la DRIEAT correspondant à une probabilité importante de zone humide, et ceux concernés par les enveloppes de probabilité de présence de zone humide du SAGE, doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide. Pour cela, il devra être procédé à un protocole de terrain, afin d'identifier si oui ou non la zone humide potentielle s'avère existante.

Le protocole terrain se réfère à l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du Code de l'Environnement.

En cas de découverte de zone humide avérée, celle-ci doit être préservée de toute destruction.

b. Zones humides avérées

Dans les zones humides avérées sont interdits :

- tous travaux et toute occupation de sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- les comblements, affouillements et exhaussements,
- la création de plans d'eau,
- le drainage, le remblaiement, le comblement,
- l'imperméabilisation des sols.

UH 2.3.3 Performances énergétiques

Pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'entrée en vigueur de la révision générale du PLU, des dérogations aux règles des articles UH 2.1.1 et UH 2.2.2 (implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives) sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30m et sans surplomb du domaine public.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont encouragés en vue de leur réutilisation pour des usages autres que potables.

UH 2.4 - STATIONNEMENT

UH 2.4.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat (article L.151-33 du Code de l'Urbanisme), et en dehors des emprises des voies publiques ou privées.

Conformément à l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de

stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Caractéristiques des places :

Les places de stationnement doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- 5 m de longueur
- 2.3 m au minimum de largeur sans obstacles
- dégagements :
 - perpendiculaires : 6 m
 - en épis à 45°: 3 m
 - en épis à 60°: 4.5 m
 - longitudinaux : 4 m

Les places de stationnement des Personnes à Mobilité Réduites doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- 5 m de longueur et 3.3 m au minimum de largeur
- dégagements :
 - perpendiculaires : 6 m

UH 2.4.1 Normes de stationnement

La norme de stationnement est différenciée selon la destination ou la sous-destination des constructions.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage et doit être en dehors de l'espace public.

a) Habitation : Logement et hébergement

1- Pour la sous-destination logement :

Secteur UHa :

Logements inférieurs à 90m² de surface de plancher : 1 place de stationnement couverte minimum par logement et 1 place de stationnement extérieure non close.

Logements supérieurs à 90m² de surface de plancher : 1 place de stationnement couverte minimum par logement et 2 places de stationnement extérieures minimum non closes.

Secteur UHb :

1 place de stationnement pour 50m² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement située dans le volume de la construction.

Places visiteurs : 2 places de stationnement pour 10 logements.

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, logements locatifs intermédiaires (mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation), établissements assurant

l'hébergement des personnes âgées (mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles), résidences universitaires (mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation) :

1 place de stationnement par logement conformément à l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme et 0,5 place de stationnement par logement situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet.

2- Pour la sous-destination hébergement :

Maison de retraite : il s'agit des établissements spécialisés hébergeant des personnes dépendantes, disposant de locaux de soins et d'une assistance médicale permanente :

Nombres de places :

- Pensionnaires : 2% du nombre de chambres,
- Visiteurs : 10% du nombre de chambres,
- Personnel : 40% du nombre de personnes employées

Foyers de travailleurs :

Véhicules automobiles : 1 place pour 2 lits

Deux-roues (abris obligatoirement couverts) : 1 place pour 5 lits

b) Artisanat et commerce de détail :

Commerce : Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de Plancher.

Artisanat : Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.

c) Restauration :

1 place pour 10m² de salle de restauration.

1 place pour 2 emplois.

d) Activités de services :

2 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

Pour les professions libérales : 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher.

e) Bureau :

Il est exigé 1 place de stationnement pour 45 m² de surface de plancher maximum.

f) Equipements d'intérêt collectif et services publics :

Le nombre de places de stationnement correspondra au besoin de l'équipement. Ces constructions doivent comporter une aire de stationnement pour les bicyclettes, et motocyclettes.

g) Stationnement vélo :

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	Sans objet	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l' article L. 752-3 du code du commerce , ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

CHAPITRE UH3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UH 3.1 ACCES ET DESSERTE

1) Principe général

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Pour toute opération de logements collectifs ayant des accès depuis et vers les routes départementales, le dispositif (portail, barrière, etc.) fermant l'accès des véhicules à la parcelle devra être en retrait de la clôture (au moins 5 mètres), afin qu'un véhicule puisse s'engager sans gêner la circulation des piétons et des véhicules. Le système de fermeture sera automatisé afin de limiter le temps d'attente des véhicules sur le domaine public au cas où se présenteraient plusieurs véhicules.

3) Voirie

Les voies (privées et publiques) desservant au moins trois propriétés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles ne peuvent avoir une largeur inférieure à 5 mètres minimum (chaussée+trottoir).

UH 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) **Eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

2) **Assainissement**

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément. Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord des autorités compétentes.

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire.

Les eaux industrielles doivent être soumises à un pré traitement avant d'être rejetées dans le réseau, conformément à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

Les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols doivent être utilisées à leur maximum. Si la restitution au sol de la totalité des eaux pluviales n'est pas possible, il devra être recherché au minimum le zéro rejet des pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, fonctionnant gravitairement, paysagères et multifonctionnelles sont à privilégier. Lorsque l'infiltration, l'évaporation ou la réutilisation à la parcelle de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible, l'autorisation de raccordement au réseau pluvial peut être accordée. Les eaux pluviales sont soumises à des limitations de débit de rejet, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondation ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel. Le débit de rejet autorisé est alors de 0,7 L/s/ha pour toute opération.

3) Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Quels que soient les réseaux, ceux-ci doivent être enterrés, ainsi que leurs branchements et raccordements.

Les constructeurs sont tenus de fournir un local adapté, intégré aux constructions ou aux clôtures de l'immeuble ou ensemble d'immeubles pour recevoir les postes de transformation électriques ou autres locaux techniques éventuels des concessionnaires de services publics.

4) Collecte des déchets

Les bâtiments, locaux ou installations soumises à permis de construire doivent, sauf impossibilité, comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les containers nécessaires à la collecte collective des déchets générés par ces bâtiments, locaux ou installations.

Les locaux de stockage des déchets peuvent être aménagés selon deux hypothèses :

- dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence au rez-de-chaussée ; dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en oeuvre de la collecte collective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.
- sur le domaine public, être réalisés des colonnes d'apport volontaires enterrés.

5) Alimentations pour véhicules rechargeables

Les constructions nouvelles doivent respecter le Code de l'Habitation et de la Construction en vigueur relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

6) Réseau de communication électronique

Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque le réseau existe. Le câblage de toute construction et les fourreaux de raccordement nécessaires au développement des communications électroniques devront être prévus dans le cas du réseau futur.

LA ZONE UI

La zone UI est destinée à recevoir des activités économiques. Elle est située à l'ouest de la commune le long de la D 317.

PRINCIPES REGLEMENTAIRES :

- Renforcer et valoriser la zone d'activités
- Adaptation les occupations de sols de la zone d'activités aux nouveaux marchés
- Veiller à la meilleure intégration possible des activités économiques dans l'environnement

RAPPELS RELATIFS AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et technologiques marquant le territoire de Villeron.

1- Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

La carte du BRGM concernant le retrait-gonflement des sols argileux indique un aléa faible sur la zone UI (Cf. annexe 3).

Le décret du 22 mai 2019 de la loi Elan impose à tout vendeur d'un terrain non bâti d'informer le potentiel acquéreur de l'existence d'un risque retrait-gonflement des argiles (RGA) moyen ou fort. Pour ce faire, il doit réaliser une étude géotechnique avant construction afin d'affiner l'évaluation du risque à l'échelle du terrain.

2- Protection des sites archéologiques

Les secteurs susceptibles de contenir des sites archéologiques sont représentés aux documents graphiques.

En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1er août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet.

3- Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Villeron fait l'objet d'un arrêté préfectoral de classement sonore des voies routières et ferroviaires en date du 27 septembre 2001.

Cet arrêté classe la RD317 en voie bruyante de catégorie 2.

Dans une bande de 250m de part et d'autre de cette voie, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'arrêté du 27 septembre 2001 figurant en annexe du présent règlement.

4 - Protection vis-à-vis des infrastructures routières majeures

La RD317 est classée axe routier à grande circulation. L'implantation des constructions dans la zone UI doit satisfaire aux dispositions de l'article UI3.1.

5 - Risques d'inondation par ruissellement des eaux pluviales

CHAPITRE UI1: AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

UI1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations / Sous-destinations		
Habitation	<i>Logement</i>	
	<i>Hébergement</i>	
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	
	<i>Restauration</i>	
	<i>Commerce de gros</i>	
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	
	<i>Cinéma</i>	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	<i>Industrie</i>	
	<i>Entrepôt</i>	
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	
	<i>Bureau</i>	
	<i>Centre de congrès et exposition</i>	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</i>	
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	
	<i>Equipements sportifs</i>	
	<i>Lieux de culte</i>	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	
Exploitations agricoles et forestières	<i>Exploitation agricole</i>	
	<i>Exploitation forestière</i>	

	Autorisé
	Admis sous condition
	Interdit

Par ailleurs, sont également interdits :

- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone.
- Le camping et le stationnement des caravanes.
- Les carrières.

Par ailleurs, sont admis sous condition :

- Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement des établissements autorisés.
- La reconstruction d'un bâtiment en cas de sinistre si elle est effectuée (implantation et coefficient d'occupation des sols) et affectée à l'identique.
- Les établissements industriels classés pour la protection de l'environnement et soumis à autorisation ou à déclaration comme le prévoit la loi du 19 juillet 1976 dans la mesure où ils ne présentent pas, dans le cadre d'un fonctionnement normal de leurs installations, de risques majeurs pour la population voisine.
- L'artisanat et le commerce de détail, dès lors que leur superficie n'excède pas 300m² de surface de plancher.
- Les divers ouvrages et installations techniques liés au fonctionnement ou à la maintenance des différents réseaux (eaux, gaz, électricité, câble télévision, etc, ...).

CHAPITRE UI2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UI2.1 IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

UI 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 8 mètres de l'alignement.

Cette distance est portée à 40 mètres en vis-à-vis de la RD317 telle que représentée au plan graphique du PLU.

Exceptions :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dans la marge de recul s'ils ne sont pas susceptibles de compromettre l'élargissement à long terme de la voie et à condition que le retrait existant ne soit pas diminué,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes...),
- aux locaux de stockage des déchets.

UI 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

Les constructions doivent être implantées en retrait.

Règles applicables aux marges de retrait :

La largeur (L) des marges de retrait est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 6 mètres.

Exceptions :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que les marges de recul existantes ne soient pas diminuées,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes...).

UI 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments, la distance sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, cette distance ne pouvant toutefois pas être inférieure à 4 mètres.

Exceptions :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que les marges de recul existantes ne soient pas diminuées,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes...).

UI 2.1.4 Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 40% de la superficie totale du terrain.

Exceptions :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants, lorsque des dispositions d'aménagement le justifient ou en cas de reconstruction dans la limite de l'emprise au sol du bâtiment détruit,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes...).

UI 2.1.5 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 12 mètres.

Exceptions :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions, aux installations ou équipements lorsque des nécessités techniques le justifient,
- en cas de reconstruction dans la limite de la hauteur du bâtiment détruit.

UI 2.2- QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

▪ Façades :

Parements : L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts est interdit.

▪ Clôtures :

Sont interdites les clôtures dont l'aspect est celui des palplanches en béton ou des murs de ciment

brut.

En cas de réalisation sur la propriété d'un dépôt en plein air de quelque nature que ce soit, ladite propriété sera entièrement clôturée, tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives. La clôture sera doublée de plantations, dans tous les cas.

L'aménagement des clôtures devra permettre le passage de la petite faune sur les limites latérales et de fond de parcelle.

▪ Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

UI 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

UI 2.3.1 Traitement paysager

a) Plantations existantes

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Pour tout abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il doit être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets d'espèces indigènes, de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

b) Obligation de planter

- 1) Les marges de retrait par rapport aux voies et aux limites seront plantées et feront l'objet d'un traitement paysager.
- 2) 20% au moins de la superficie du terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre.
- 3) La hauteur minimale de substrat des toitures terrasses végétalisées est de 15 cm.
- 4) Les allées seront traitées avec des matériaux perméables (espaces minéraux sablés, dallés ou pavés, ...).
- 5) Les marges de retrait en limite de zone au contact avec l'espace agricole (zone A) seront plantées d'arbustes et d'arbres de haute tige à raison d'un arbre/100m² d'espace vert de manière à former un écran végétal assurant l'intégration paysagère des constructions.
- 6) Des écrans paysagers réalisés avec des haies et des arbres de haute tige seront prévus autour des parcs de stationnement, aires de stockage de matériel, de matériaux ou de produits finis afin que l'aspect paysager du terrain soit satisfaisant.
- 7) Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin

de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

8) Essences végétales :

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

- 9) Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives. Les essences végétales à fort potentiel allergisant sont interdits.

Parmi les arbres, les plus allergisants sont :

- Les bétulacées dans le nord de la France avec le bouleau, l'aulne et le noisetier.
- Les conifères, avec un rôle important des cupressacées qui sont devenues très présentes par la plantation des haies ou des arbres ornementaux. Le pin joue un rôle mineur.
- Les platanes.
- Les oléacées dont l'olivier, le frêne et le troène.
- Les chênes.

Parmi les graminées, les plus allergisantes sont :

- La phléole.
- L'ivraie.
- La dactyle.
- Le paturin.

Parmi les herbacées les plus allergisantes sont :

- Les plantains.
- L'armoise.
- Les chénopodes.
- Urticacées avec la pariétaire sur le pourtour méditerranéen

Source : <https://www.airparif.asso.fr/comprendre-la-pollution/carte-des-pollens>

c) Les transitions paysagères au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les transitions paysagères repérés dans l'OAP « Trame verte et bleue » seront obligatoirement plantées de manière à former un écran paysager.

UI 2.3.2 Traitement environnemental

a. Enveloppes humides potentielles de classe « B » (DRIEAT)

Les terrains classés en classe « B » par la DRIEAT correspondant à une probabilité importante de zone humide, et ceux concernés par les enveloppes de probabilité de présence de zone humide du SAGE, doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide. Pour cela, il devra être procédé à un protocole de terrain, afin d'identifier si oui ou non la zone humide potentielle s'avère existante.

Le protocole terrain se réfère à l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du Code de l'Environnement.

En cas de découverte de zone humide avérée, celle-ci doit être préservée de toute destruction.

b. Zones humides avérées

Dans les zones humides avérées sont interdits :

- tous travaux et toute occupation de sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- les comblements, affouillements et exhaussements,
- la création de plans d'eau,
- le drainage, le remblaiement, le comblement,
- l'imperméabilisation des sols.

UI 2.3.3 Performances énergétiques

Pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'entrée en vigueur de la révision générale du PLU, des dérogations aux règles des articles UI 2.1.1 et UI 2.2.2 (implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives) sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30m et sans surplomb du domaine public.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont encouragés en vue de leur réutilisation pour des usages autres que potables.

UI 2.4 - STATIONNEMENT

UI 2.4.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat (article L.151-33 du Code de l'Urbanisme), et en dehors des emprises des voies publiques ou privées.

Conformément à l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Caractéristiques des places :

Les places de stationnement doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- 5 m de longueur
- 2.3 m au minimum de largeur sans obstacles
- dégagements :
 - perpendiculaires : 6 m
 - en épis à 45°: 3 m

- en épis à 60°: 4.5 m
- longitudinaux : 4 m

Les places de stationnement des Personnes à Mobilité Réduites doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- 5 m de longueur et 3.3 m au minimum de largeur
- dégagements :
 - perpendiculaires : 6 m

UI 2.4.1 Normes de stationnement

La norme de stationnement est différenciée selon la destination ou la sous-destination des constructions.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage et doit être en dehors de l'espace public.

a) Habitation : Logement et hébergement

1- Pour la sous-destination logement :

Il est exigé au moins 1 place de stationnement pour 70m² de surface de Plancher.

b) Artisanat

Artisanat : Il est exigé une place de stationnement pour 50m² de surface de plancher.

c) Restauration :

1 place pour 10m² de salle de restauration

1 place pour 2 emplois

d) Activités de services :

2 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

Pour les professions libérales : 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher.

e) Hébergement hôtelier et touristique :

Il est exigé 1 place de stationnement par chambre

f) Entrepôts et industries :

1 place de stationnement pour 200 m² de surface de surface de plancher.

g) Bureau :

Il est exigé 1 place de stationnement pour 45 m² de surface de plancher maximum.

h) Equipements d'intérêt collectif et services publics :

Le nombre de places de stationnement correspondra au besoin de l'équipement. Ces constructions doivent comporter une aire de stationnement pour les bicyclettes, et motocyclettes.

i) Stationnement vélo :

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	Sans objet	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l' article L. 752-3 du code du commerce , ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

CHAPITRE UI3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UI 3.1 ACCES ET DESSERTE

1) Principe général

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

2) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'accès direct à la zone par la RD317 est interdit.

Pour toute opération de logements collectifs ayant des accès depuis et vers les routes départementales, le dispositif (portail, barrière, etc.) fermant l'accès des véhicules à la parcelle devra être en retrait de la clôture (au moins 5 mètres), afin qu'un véhicule puisse s'engager sans gêner la circulation des piétons et des véhicules. Le système de fermeture sera automatisé afin de limiter le temps d'attente des véhicules sur le domaine public au cas où se présenteraient plusieurs véhicules.

3) Voirie

Les voies (privées et publiques) desservant au moins trois propriétés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. La longueur cumulée des voies en impasse et accès particuliers ne peut excéder 50 mètres. Cette limitation ne s'impose pas si la qualité des aménagements prévus le justifie.

UI 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle ou extension d'un bâtiment non desservi.

2) Assainissement

Tout branchement au réseau d'assainissement doit respecter la réglementation en vigueur. La création d'une nouvelle installation devra être effectuée en séparatif, même si le réseau est unitaire, afin de permettre un raccordement en cas de modernisation du réseau collecteur.

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Toutefois, en l'absence de réseau et uniquement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé ; les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Les eaux industrielles doivent être soumises à un pré-traitement avant d'être rejetées dans le réseau, conformément à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

Les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols doivent être utilisées à leur maximum. Si la restitution au sol de la totalité des eaux pluviales n'est pas possible, il devra être recherché au minimum le zéro rejet des pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, fonctionnant gravitairement, paysagères et multifonctionnelles sont à privilégier. Lorsque l'infiltration, l'évaporation ou la réutilisation à la parcelle de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible, l'autorisation de raccordement au réseau pluvial peut être accordée. Les eaux pluviales sont soumises à des limitations de débit de rejet, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondation ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel. Le débit de rejet autorisé est alors de 0,7 L/s/ha pour toute opération.

3) Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Quels que soient les réseaux, ceux-ci doivent être enterrés, ainsi que leurs branchements et raccordements.

Les constructeurs sont tenus de fournir un local adapté, intégré aux constructions ou aux clôtures de l'immeuble ou ensemble d'immeubles pour recevoir les postes de transformation électriques ou autres locaux techniques éventuels des concessionnaires de services publics.

4) Collecte des déchets

Les bâtiments, locaux ou installations soumises à permis de construire doivent, sauf impossibilité, comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les containers nécessaires à la collecte collective des déchets générés par ces bâtiments, locaux ou installations.

Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence au rez-de-chaussée ; dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en oeuvre de la collecte collective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.

5) Alimentations pour véhicules rechargeables

Les constructions nouvelles doivent respecter le Code de l'Habitation et de la Construction en vigueur relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

6) Réseau de communication électronique

Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque le réseau existe. Le câblage de toute construction et les fourreaux de raccordement nécessaires au développement des communications électroniques devront être prévus dans le cas du réseau futur.

LA ZONE A

La zone A est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'exploitation agricole et à l'élevage.

PRINCIPES REGLEMENTAIRES :

- Préserver cette activité économique clé du territoire
- Favoriser la diversification des filières agricoles
- Maintenir la fonctionnalité des axes de circulation agricoles

RAPPELS RELATIFS AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et technologiques marquant le territoire de Villeron.

1 - Protection des sites archéologiques

Les secteurs susceptibles de contenir des sites archéologiques sont représentés aux documents graphiques.

En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet.

2- Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

La carte du BRGM concernant le retrait-gonflement des sols argileux indique un aléa faible à moyen sur la zone A.

Le décret du 22 mai 2019 de la loi Elan impose à tout vendeur d'un terrain non bâti d'informer le potentiel acquéreur de l'existence d'un risque retrait-gonflement des argiles (RGA) moyen ou fort. Pour ce faire, il doit réaliser une étude géotechnique avant construction afin d'affiner l'évaluation du risque à l'échelle du terrain.

3 - Protection concernant les terrains alluvionnaires compressibles et les zones humides

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement,
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

4 - Protection au titre des abords de monuments historiques (AC1)

Le Domaine de Vollerand est partiellement inscrit et classé et soumis à la servitude d'utilité publique (SUP) AC1 dont les modalités sont rappelées dans l'annexe du PLU 6.1. SUP.

Conformément à l'article L.621-32 du Code du patrimoine : *« Les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur d'un monument historique ou des abords. Lorsqu'elle porte sur des travaux soumis à formalité au titre du code de l'urbanisme ou au titre du code de l'environnement, l'autorisation prévue au présent article est délivrée dans les conditions et selon les modalités de recours prévues aux articles L. 632-2 et L. 632-2-1. »*

4- Isolation acoustique des constructions contre les bruits liés au transport aérien

La zone A est concernée par le périmètre dans lequel s'appliquent les dispositions de la zone D du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Paris-Charles de Gaulle approuvé dans sa dernière révision le 3 avril 2007. A l'intérieur de cette zone D, les constructions sont autorisées

mais doivent faire l'objet des mesures d'isolations acoustique prévues à l'article L.147-6 du Code de l'Urbanisme.

5 - Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Villeron fait l'objet d'un arrêté préfectoral de classement sonore des voies routières et ferroviaires en date du 27 septembre 2001.

Cet arrêté classe :

- L'autoroute A1 en voie bruyante de catégorie 1.

Dans une bande de 300m de part et d'autre de cette voie, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

- La RD317 en voie bruyante de catégorie 2.

Dans une bande de 250m de part et d'autre de cette voie, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

- La ligne de Gonesse à la frontière Belge (TGV) en voie bruyante de catégorie 1.

Dans une bande de 300m de part et d'autre de cette voie, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'arrêté du 27 septembre 2001 figurant en annexe du présent règlement.

6 - Protection vis-à-vis des infrastructures routières majeures

La RD317 et l'autoroute A1 sont classées axes routiers à grande circulation. L'implantation des constructions le long de cet axe doit respecter les marges de recul définies au document graphique.

Les abords de l'autoroute A1 concernés par la zone non eadificandi interdisent « toutes occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers. Sont également autorisées les extensions des constructions existantes à usage d'habitation ou leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement. Sont exclues du bénéfice de cette disposition, les constructions ayant une surface de plancher inférieure à 60 m². »

La marge de recul (après la ZNAE) interdit toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation, à l'exception des logements de fonction liés aux activités existantes ou autorisées. Les constructions existantes (d'une surface de plancher de plus ou égale à 60 m²) peuvent être confortées ou même agrandies pour permettre une meilleure habitabilité.

Les marges de recul le long des routes départementales ou nationales s'apparentent aux zones non aedificandi des autoroutes et voies rapides.

7 - Espaces boisés

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux articles L.341-1 et L.342-1 du Code Forestier. Pour les Espaces Boisés Classés, conformément à l'article L 113 2 du Code de l'Urbanisme, tout défrichement y est strictement interdit.

8 - Protection des perspectives sur le plateau agricole et des abords et des perspectives sur la Grange aux Dîmes protégées au titre de l'article L 151-23 du code l'urbanisme

A l'intérieur des cônes de vue figurant au document graphique, toutes les constructions et installations sont interdites pour assurer la protection des perspectives du plateau agricole et pour assurer la protection des abords et les perspectives sur la grange Dîmière. Les voies et les infrastructures de réseaux sont autorisées dans ces cônes de vue mais toute plantation d'arbres de haute tige est interdite.

9 - Protection vis-à-vis des risques d'inondation pluviale – prescriptions accompagnant les axes de ruissellement mentionnés au document graphique

Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, seront interdits sur une distance de 10 mètres de part et d'autre du talweg, toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement.

Ces restrictions ne s'appliquent pas aux ouvrages, constructions et installations liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire à condition que les contraintes de ruissellement aient été prises en compte dans la conception du projet.

10 - Protection vis-à-vis des risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses

La commune de Villeron est concernée par une canalisation sous pression de transport de matières dangereuses, réglementée par un arrêté du 4 août 2006. Le tracé de cette canalisation apparaît sur le plan des servitudes d'utilité publique annexé au PLU.

Une bande de 10 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation définit une zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Une bande de 220 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation définit une zone intermédiaire où des restrictions de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes existent.

Une bande de 285 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation définit une zone justifiant vigilance et information du transporteur de tout projet d'urbanisation.

11- Servitudes relatives aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité

La commune est traversée par 2 ligne électriques aériennes soumises à la servitude d'utilité publique I4.

Dans le périmètre de protection défini à proximité de la ligne électrique aérienne de tension supérieure ou égale à 130 kilovolts, sont interdits la construction ou l'aménagement :

- de bâtiments à usage d'habitation ou d'aires d'accueil des gens du voyage ;
- d'établissements recevant du public au sens du code de la construction et de l'habitation entrant dans les catégories suivantes : structures d'accueil pour personnes âgées et personnes handicapées, hôtels et structures d'hébergement, établissements d'enseignement, colonies de vacances, établissements sanitaires, établissements pénitentiaires, établissements de plein air.

Par exception, sont autorisés les travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes édifiées en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires en vigueur avant l'institution de ces SUP, à condition qu'ils n'entraînent pas d'augmentation significative de la capacité d'accueil dans les périmètres où les SUP ont été instituées.

Peuvent, en outre, être interdits ou soumis à des prescriptions particulières la construction ou l'aménagement des:

- établissements recevant du public au sens du code de la construction et de l'habitation autres que ceux mentionnés ci-dessus ;
- installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et fabriquant, utilisant ou stockant des substances comburantes, explosibles, inflammables ou combustibles.

CHAPITRE A1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

A.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations / Sous-destinations		
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Industrie	
	Entrepôt	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	
	Bureau	
	Centre de congrès et exposition	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	

	Autorisé
	Admis sous condition
	Interdit

Par ailleurs, sont également interdits :

- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone.
- La création d'aire de stationnement de véhicules, à l'exception des véhicules nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les décharges.
- Les carrières.

Par ailleurs, sont admis sous condition :

- Les constructions et occupations du sol directement liées et nécessaires aux activités agricoles, forestières ou cynégétiques, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.
- Les extensions des constructions existantes repérées au document graphique par une étoile à condition qu'elles soient liées à l'exploitation agricole et que cela n'impacte pas l'activité agricole.
- Les installations classées liées à l'activité agricole de la zone.
- Le changement de destination pour les bâtiments repérés au plan de zonage par une étoile (bureaux et logements).

- Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole qui sont nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles produits sur place (artisanat et commerce de détail, bureau et entrepôts).
- Les exhaussements et affouillements du sol liés aux activités de la zone et liés à la réalisation de la voie ferrée.
- Les clôtures autour des constructions autorisées.
- Les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol induits.
- Les installations nécessaires à l'exploitation et la sécurité des pipelines TRAPIL.
- Les ouvrages et accessoires du réseau public de transport d'électricité.
- Les divers ouvrages et installations techniques liés au fonctionnement ou à la maintenance des différents réseaux (eaux, gaz, électricité, câble télévision, etc, ...).

A2.1 IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

A 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Les constructions seront implantées à 75 mètres minimum de l'axe de la RD317.

Sur les autres voies, les constructions devront être implantées-en recul de 5 mètres minimum.

Les constructions doivent s'implanter à plus de 15 mètres par rapport au sommet de la berge du ru de la Michelette.

A 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à au moins 4 mètres des limites séparatives. La marge de recul est portée à au moins 6 mètres pour les autres bâtiments.

Exceptions :

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que les marges de recul existantes ne soient pas diminuées, et sous réserve qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclaircissement et l'ensoleillement des pièces d'habitation ou de travail des bâtiments existant sur les terrains voisins,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus...), aux équipements publics,
- aux ouvrages et accessoires du réseau public de transport d'électricité.

~~7-4 Lorsque la limite est comptée par rapport à une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.~~

A 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments, la distance sera au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, cette distance ne pouvant toutefois pas être inférieure à 6 mètres.

Exceptions :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que les marges de recul existantes ne soient pas diminuées,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes...),
- aux ouvrages et accessoires du réseau public de transport d'électricité.

A 2.1.4 Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

A 2.1.5 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 11 mètres.

Exceptions :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages et accessoires du réseau public de transport d'électricité.

A.2.2- QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Exceptionnellement, les dispositions de l'article 2.2 pourront ne pas être imposées en cas de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural aura été particulièrement étudiée ; que la construction soit le résultat d'une réelle réflexion architecturale en termes d'efficacité énergétique, innovation, qualité du bâti et des matériaux utilisés.

L'aménagement des clôtures devra permettre le passage de la petite faune sur les limites latérales et de fond de parcelle.

▪ Aspect extérieur des constructions :

Les toitures ne devront pas présenter l'aspect de matériaux tels que la tôle ou le fibro-ciment.

Les toitures devront présenter l'aspect des matériaux traditionnels tels que tuile plate « petit moule ». Toutefois les constructions nouvelles pourront être couvertes avec les mêmes matériaux que les bâtiments existants sous réserve d'une intégration harmonieuse dans le paysage.

L'utilisation du zinc et de produits verriers est autorisée.

Pour les granges et les constructions annexes, la tuile mécanique est autorisée à condition qu'elle soit en terre cuite et de couleur orange flammée.

Pour les bâtiments réalisés en bardage métallique (hangars agricoles) est préconisé l'emploi d'une couleur s'intégrant dans l'environnement dans lequel ils sont situés : exemples : vert pour les fonds de vallée, et ailleurs couleur sable pour les murs et terre cuite pour la toiture.

L'aspect extérieur des constructions ou des ouvrages devra être conçu de manière à porter le moins possible atteinte au paysage, notamment par le choix des matériaux et des couleurs.

A 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

A2.3.1 Traitement paysager

a) Dispositions générales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives. Les essences végétales à fort potentiel allergisant sont interdits.

Parmi les arbres, les plus allergisants sont :

- Les bétulacées dans le nord de la France avec le bouleau, l'aulne et le noisetier.
- Les conifères, avec un rôle important des cupressacées qui sont devenues très présentes par la plantation des haies ou des arbres ornementaux. Le pin joue un rôle mineur.
- Les platanes.
- Les oléacées dont l'olivier, le frêne et le troène.
- Les chênes.

Parmi les graminées, les plus allergisantes sont :

- La phléole.
- L'ivraie.
- La dactyle.
- Le paturin.

Parmi les herbacées les plus allergisantes sont :

- Les plantains.
- L'armoise.
- Les chénopodes.
- Urticacées avec la pariétaire sur le pourtour méditerranéen

Source : <https://www.airparif.asso.fr/comprendre-la-pollution/carte-des-pollens>

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux articles L.341-1 et L.342-1 du Code Forestier.

b) Espaces Boisés Classés (EBC)

Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 et 2 du Code l'Urbanisme.

Le classement EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

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

Cependant, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont, conformément à l'art. R 421-23-2 du code de l'urbanisme:-

- des arbres dangereux, chablis ou morts,
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé,
- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées,
- ou en forêt publique soumise au régime forestier.

c) Les alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les alignements d'arbres repérés au plan de zonage pourront être ponctuellement abattus en cas de risque pour la sécurité, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. Dans ce cas, il est obligatoire de reconstituer la trame végétale après travaux en lieux et place des alignements existants.

d) Les sentes et chemins au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les sentes et chemins repérés dans l'OAP « Trame verte et bleue » devront être préservés ainsi que leur végétation associée et garder leur caractère perméable si c'est le cas.

e) Les transitions paysagères au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les transitions paysagères repérés dans l'OAP « Trame verte et bleue » seront obligatoirement plantées de manière à former un écran paysager.

f) Les corridors calcaires au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les corridors calcaires repérés dans l'OAP « Trame verte et bleue » devront être préservés.

A 2.3.2 Traitement environnemental

a. Enveloppes humides potentielles de classe « B » (DRIEAT)

Les terrains classés en classe « B » de la DRIEAT correspondant à une probabilité importante de zone humide, et ceux concernés par les enveloppes de probabilité de présence de zone humide du SAGE, doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide. Pour cela, il devra être procédé à un protocole de terrain, afin d'identifier si oui ou non la zone humide potentielle s'avère existante.

Le protocole terrain se réfère à l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du Code de l'Environnement.

En cas de découverte de zone humide avérée, celle-ci doit être préservée de toute destruction.

b. Zones humides avérées

Dans les zones humides avérées sont interdits :

- tous travaux et toute occupation de sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- les comblements, affouillements et exhaussements,
- la création de plans d'eau,
- le drainage, le remblaiement, le comblement,
- l'imperméabilisation des sols.

A 2.3.3 Performances énergétiques

Pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'entrée en vigueur de la révision générale du PLU, des dérogations aux règles des articles A 2.1.1 et A 2.2.2 (implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives) sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30m et sans surplomb du domaine public.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont encouragés en vue de leur réutilisation pour des usages autres que potables.

A 2.4 - STATIONNEMENT

A 2.4.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat (article L.151-33 du Code de l'Urbanisme), et en dehors des emprises des voies publiques ou privées.

A 2.4.1 Normes de stationnement

Constructions à usage d'habitation :

- Logements inférieurs à 35 m² de surface de plancher : 1,5 place de stationnement par logement
- Logements supérieurs à 35 m² de surface de plancher : 2 places de stationnement par logement

CHAPITRE A3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

A 3.1 ACCES ET DESSERTE

1) Principe général

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

2) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'accès direct à la zone par la RD317 est interdit.

- **Voirie**

Les voies (privées et publiques) desservant au moins trois propriétés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. La longueur cumulée des voies en impasse et accès particuliers ne peut excéder 50 mètres. Cette limitation ne s'impose pas si la qualité des aménagements prévus le justifie.

A 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle ou extension d'un bâtiment non desservi.

2) Assainissement

Tout branchement au réseau d'assainissement doit respecter la réglementation en vigueur. La création d'une nouvelle installation devra être effectuée en séparatif, même si le réseau est unitaire, afin de permettre un raccordement en cas de modernisation du réseau collecteur.

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Toutefois, en l'absence de réseau et uniquement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé ; les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Les eaux industrielles doivent être soumises à un pré-traitement avant d'être rejetées dans le réseau, conformément à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

Les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols doivent être utilisées à leur maximum. Si la restitution au sol de la totalité des eaux pluviales n'est pas possible, il devra être recherché au minimum le zéro rejet des pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, fonctionnant gravitairement, paysagères et multifonctionnelles sont à privilégier. Lorsque l'infiltration, l'évaporation ou la réutilisation à la parcelle de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible, l'autorisation de raccordement au réseau pluvial peut être accordée. Les eaux pluviales sont soumises à des limitations de débit de rejet, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondation ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel. Le débit de rejet autorisé est alors de 0,7 L/s/ha pour toute opération.

3) Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Quels que soient les réseaux, ceux-ci doivent être enterrés, ainsi que leurs branchements et raccordements.

Les constructeurs sont tenus de fournir un local adapté, intégré aux constructions ou aux clôtures de l'immeuble ou ensemble d'immeubles pour recevoir les postes de transformation électriques ou autres locaux techniques éventuels des concessionnaires de services publics.

• Collecte des déchets

Les bâtiments, locaux ou installations soumises à permis de construire doivent, sauf impossibilité, comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les containers nécessaires à la collecte collective des déchets générés par ces bâtiments, locaux ou installations.

Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être

aménagés de préférence au rez-de-chaussée ; dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en oeuvre de la collecte collective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.

- **Alimentations pour véhicules rechargeables**

Les constructions nouvelles doivent respecter le Code de l'Habitation et de la Construction en vigueur relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

- **Réseau de communication électronique**

Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque le réseau existe. Le câblage de toute construction et les fourreaux de raccordement nécessaires au développement des communications électroniques devront être prévus dans le cas du réseau futur.

LA ZONE N

La zone N correspond à la zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments qui la composent. Elle est composée d'une zone N stricte correspondant essentiellement aux espaces boisés de vallée.

Elle comprend un secteur N1 correspondant au bois intercommunal de Villeron, un secteur N2 correspond à l'emprise du cimetière et un secteur N3 voué à l'aménagement d'espace de loisir.

PRINCIPES REGLEMENTAIRES :

- Préserver les espaces naturels
- Préserver le rôle de loisirs verts de certains secteurs

RAPPELS RELATIFS AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et technologiques marquant le territoire de Villeron.

1- Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

La carte du BRGM concernant le retrait-gonflement des sols argileux indique un aléa faible à moyen sur la zone N (Cf. annexe 3).

Le décret du 22 mai 2019 de la loi Elan impose à tout vendeur d'un terrain non bâti d'informer le potentiel acquéreur de l'existence d'un risque retrait-gonflement des argiles (RGA) moyen ou fort. Pour ce faire, il doit réaliser une étude géotechnique avant construction afin d'affiner l'évaluation du risque à l'échelle du terrain.

3 - Protection concernant les terrains alluvionnaires compressibles et les zones humides

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement,
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

5 - Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Villeron fait l'objet d'un arrêté préfectoral de classement sonore des voies routières et ferroviaires en date du 27 septembre 2001. Cet arrêté classe l'autoroute A1 en voie bruyante de catégorie 1.

Dans une bande de 300m de part et d'autre de cette voie, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'arrêté du 27 septembre 2001 figurant en annexe du présent règlement.

5 - Protection vis-à-vis des infrastructures routières majeures

L'autoroute A1 est classée axe routier à grande circulation. L'implantation des constructions le long de cet axe doit respecter la marge de recul et la zone non aedificandi définies au document graphique.

7 - Espaces boisés

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux articles L.341-1 et L.342-1 du Code Forestier. Pour les Espaces Boisés Classés, conformément à l'article L 113 2 du Code de l'Urbanisme, tout défrichement y est strictement interdit.

9 - Protection vis-à-vis des risques d'inondation pluviale – prescriptions accompagnant les axes de ruissellement mentionnés au document graphique

Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, seront interdits sur une distance de 10 mètres de part et d'autre du talweg, toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement.

Ces restrictions ne s'appliquent pas aux ouvrages, constructions et installations liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire à condition que les contraintes de ruissellement aient été prises en compte dans la conception du projet.

11- Servitudes relatives aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité

La commune est traversée par 2 ligne électriques aériennes soumises à la servitude d'utilité publique I4.

Dans le périmètre de protection défini à proximité de la ligne électrique aérienne de tension supérieure ou égale à 130 kilovolts, sont interdits la construction ou l'aménagement :

- de bâtiments à usage d'habitation ou d'aires d'accueil des gens du voyage ;
- d'établissements recevant du public au sens du code de la construction et de l'habitation entrant dans les catégories suivantes : structures d'accueil pour personnes âgées et personnes handicapées, hôtels et structures d'hébergement, établissements d'enseignement, colonies de vacances, établissements sanitaires, établissements pénitentiaires, établissements de plein air.

Par exception, sont autorisés les travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes édifiées en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires en vigueur avant l'institution de ces SUP, à condition qu'ils n'entraînent pas d'augmentation significative de la capacité d'accueil dans les périmètres où les SUP ont été instituées.

Peuvent, en outre, être interdits ou soumis à des prescriptions particulières la construction ou l'aménagement des:

- établissements recevant du public au sens du code de la construction et de l'habitation autres que ceux mentionnés ci-dessus ;
- installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et fabriquant, utilisant ou stockant des substances comburantes, explosibles, inflammables ou combustibles.

CHAPITRE N1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

N.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations / Sous-destinations		N	N1	N2	N3
Habitation	Logement				
	Hébergement				
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail				
	Restauration				
	Commerce de gros				
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
	Hébergement hôtelier et touristique				
	Cinéma				
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Industrie				
	Entrepôt				
	Cuisine dédiée à la vente en ligne				
	Bureau				
	Centre de congrès et exposition				
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
	Salles d'art et de spectacles				
	Equipements sportifs				
	Lieux de culte				
	Autres équipements recevant du public				
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole				
	Exploitation forestière				

	Autorisé
	Admis sous condition
	Interdit

Par ailleurs, sont également interdits :

- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone.
- Les installations classées.
- Les caravanes isolées.
- Les terrains de caravanes.
- Les terrains de camping.
- Les carrières.

Par ailleurs, sont admis sous condition :

- Les constructions et installations nécessaires ou liées au bon fonctionnement de l'autoroute A1.
- Les abris de jardin en bois dont la surface est inférieure à 20m².

- Les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol induits.
- Les divers ouvrages et installations techniques liés au fonctionnement ou à la maintenance des différents réseaux (eaux, gaz, électricité, câble télévision, etc, ...).

Dans le secteur N1 :

- Les installations, constructions et aménagements nécessaires à l'accueil du public.

Dans le secteur N2 :

- Toutes les installations, constructions et aménagements nécessaires au cimetière communal.

Dans le secteur N3 :

- Toutes les installations, et aménagements sportifs et de loisir qui ne modifient pas les conditions de perméabilité de la zone.

CHAPITRE N2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N2.1 IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

N 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement.

En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation de la présente révision du PLU édictée dans la marge de reculement, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de reculement, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur, si cela permet une meilleure insertion architecturale de l'ensemble.

Les constructions doivent s'implanter à plus de 15 mètres par rapport au sommet de la berge du ru de la Michelette.

N 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à 6 mètres minimum de la limite séparative.

En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation de la présente révision du PLU édictée dans la marge de retrait, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de retrait, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur, si cela permet une meilleure insertion architecturale de l'ensemble.

Lorsque la limite est comptée par rapport à une voie privée, les dispositions figurant à l'article N 2.1.1. s'appliquent.

N 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

N 2.1.4 Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

N 2.1.5 Hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

N.2.2- QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aménagement des clôtures devra permettre le passage de la petite faune sur les limites latérales et de fond de parcelle.

N 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

N2.3.1 Traitement paysager

a) Dispositions générales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives. Les essences végétales à fort potentiel allergisant sont interdits.

Parmi les arbres, les plus allergisants sont :

- Les bétulacées dans le nord de la France avec le bouleau, l'aulne et le noisetier.
- Les conifères, avec un rôle important des cupressacées qui sont devenues très présentes par la plantation des haies ou des arbres ornementaux. Le pin joue un rôle mineur.
- Les platanes.
- Les oléacées dont l'olivier, le frêne et le troène.
- Les chênes.

Parmi les graminées, les plus allergisantes sont :

2. La phléole.
3. L'ivraie.
4. La dactyle.
5. Le paturin.

Parmi les herbacées les plus allergisantes sont :

- Les plantains.
- L'armoise.
- Les chénopodes.
- Urticacées avec la pariétaire sur le pourtour méditerranéen

Source : <https://www.airparif.asso.fr/comprendre-la-pollution/carte-des-pollens>

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux articles L.341-1 et L.342-1 du Code Forestier.

b) Espaces Boisés Classés (EBC)

Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 et 2 du Code l'Urbanisme.

Le classement EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

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

Cependant, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont, conformément à l'art. R 421-23-2 du code de l'urbanisme:-

- des arbres dangereux, chablis ou morts,
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé,
- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées,
- ou en forêt publique soumise au régime forestier.

c) Les sentes et chemins au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les sentes et chemins repérés dans l'OAP « Trame verte et bleue » devront être préservés ainsi que leur végétation associée et garder leur caractère perméable si c'est le cas.

d) Les transitions paysagères au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les transitions paysagères repérés dans l'OAP « Trame verte et bleue » seront obligatoirement plantées de manière à former un écran paysager.

e) Les corridors calcaires au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les corridors calcaires repérés dans l'OAP « Trame verte et bleue » devront être préservés.

N 2.3.2 Traitement environnemental

a) Enveloppes humides potentielles de classe « B » (DRIEAT)

Les terrains classés en classe « B » de la DRIEAT correspondant à une probabilité importante de zone humide, et ceux concernés par les enveloppes de probabilité de présence de zone humide du SAGE, doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide. Pour cela, il devra être procédé à un protocole de terrain, afin d'identifier si oui ou non la zone humide potentielle s'avère existante.

Le protocole terrain se réfère à l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du Code de l'Environnement.

En cas de découverte de zone humide avérée, celle-ci doit être préservée de toute destruction.

b) Zones humides avérées

Dans les zones humides avérées sont interdits :

- tous travaux et toute occupation de sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- les comblements, affouillements et exhaussements,
- la création de plans d'eau,
- le drainage, le remblaiement, le comblement,
- l'imperméabilisation des sols.

N 2.3.3 Performances énergétiques

Pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'entrée en vigueur de la révision générale du PLU, des dérogations aux règles des articles N 2.1.1 et N 2.2.2 (implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives) sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30m et sans surplomb du domaine public.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont encouragés en vue de leur réutilisation pour des usages autres que potables.

N 2.4 - STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE N3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

N 3.1 ACCES ET DESSERTE

1) Principe général

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

2) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'accès direct à la zone par la RD317 est interdit.

- **Voirie**

Les voies (privées et publiques) desservant au moins trois propriétés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Une bonne desserte forestière permet le défruitement et la défense contre l'incendie (se référer à l'arlas régional du risque incendie).

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. La longueur cumulée des voies en impasse et accès particuliers ne peut excéder 50 mètres. Cette limitation ne s'impose pas si la qualité des aménagements prévus le justifie.

N 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle ou extension d'un bâtiment non desservi.

2) Assainissement

Tout branchement au réseau d'assainissement doit respecter la réglementation en vigueur. La création d'une nouvelle installation devra être effectuée en séparatif, même si le réseau est unitaire, afin de permettre un raccordement en cas de modernisation du réseau collecteur.

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Toutefois, en l'absence de réseau et uniquement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé ; les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Les eaux industrielles doivent être soumises à un pré-traitement avant d'être rejetées dans le réseau, conformément à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

Les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols doivent être utilisées à leur maximum. Si la restitution au sol de la totalité des eaux pluviales n'est pas possible, il devra être recherché au

minimum le zéro rejet des pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, fonctionnant gravitairement, paysagères et multifonctionnelles sont à privilégier. Lorsque l'infiltration, l'évaporation ou la réutilisation à la parcelle de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible, l'autorisation de raccordement au réseau pluvial peut être accordée. Les eaux pluviales sont soumises à des limitations de débit de rejet, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondation ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel. Le débit de rejet autorisé est alors de 0,7 L/s/ha pour toute opération.

3) Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Quels que soient les réseaux, ceux-ci doivent être enterrés, ainsi que leurs branchements et raccordements.

Les constructeurs sont tenus de fournir un local adapté, intégré aux constructions ou aux clôtures de l'immeuble ou ensemble d'immeubles pour recevoir les postes de transformation électriques ou autres locaux techniques éventuels des concessionnaires de services publics.

- **Collecte des déchets**

Les bâtiments, locaux ou installations soumises à permis de construire doivent, sauf impossibilité, comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les containers nécessaires à la collecte collective des déchets générés par ces bâtiments, locaux ou installations.

Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence au rez-de-chaussée ; dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en oeuvre de la collecte collective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.

- **Alimentations pour véhicules rechargeables**

Les constructions nouvelles doivent respecter le Code de l'Habitation et de la Construction en vigueur relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

- **Réseau de communication électronique**

Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque le réseau existe. Le câblage de toute construction et les fourreaux de raccordement nécessaires au développement des communications électroniques devront être prévus dans le cas du réseau futur.

III/ ANNEXES

ANNEXE 1 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

(Article L.151-41 1° et 2 du Code de l'urbanisme)

Numéro	Vocation	Bénéficiaire	Superficie
1	Piste cyclable Route de Louvres	Département du Val d'Oise	2 645 m ²
2	Liaison ferroviaire Roissy-Picardie et ses aménagements connexes	SNCF	276 600m ²

ANNEXE 2 : LISTE DES BATIMENTS PROTEGES

(Article L 151-19 du Code de l'urbanisme)

N° AU PLAN	PHOTO	ADRESSE	PARCELLE	NATURE
1		1 rue de l'Ormet	402 404 405 232 233	Corps de ferme
2		3 rue de l'Ormet	87	Maisons Clôture avec porches et bornes chasses roues
3		4 et 4b rue de l'ormet	3	Maison
4		13 et 15 rue de l'ormet	68	Maison
5		40 rue de l'Ormet	78	Corps de ferme

6		40 rue de l'Ormet	93 95	Colombier de la grande ferme
7		6 rue de Saint-Germain	39	Maison
8		4 rue de Saint-Germain	34	Ancien corps de ferme
9		5 rue d'Egypte	170	Corps de ferme et bornes chasses roues
10		D317	1	Pavillon (entrée sucrerie Fantauzzi)
11		D317	1	Bâtiment industriel sucrerie Fantauzzi
12		Allée Gérard Bauche	54 90	Château XVIIIème (Ruine du Château)

13		Rue saint Germain	72	Eglise Saint Germain d'Auxerre
14		Rue Saint Germain	68 69	Mairie de Villeron

