
Département du Val d'Oise
Commune de VILLERON



PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

PLU approuvé le 30.11.2011
Modification simplifiée N°1 du PLU le 27.06.2013
Modification n°1 du PLU le 04.03.2014
Modification simplifiée du PLU N°2 le 12.08.2015
Modification N°2 du PLU le 22.08.2017

Modification N°3

Règlement

Version du 18 décembre 2019

INTRODUCTION

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent PLU s'applique à l'ensemble du territoire communal de VILLERON.

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1 - Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol. Toutefois s'appliquent en plus et indépendamment du présent règlement les articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21 du code de l'urbanisme.

2 - En vertu de l'article L 111-10 du Code de l'Urbanisme lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

3 - S'ajoutent aux règles propres au PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au PLU.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire de la commune en **zones urbaines, à urbaniser, zones naturelles, zones agricoles, et réserve des emplacements** nécessaires aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, et aux espaces verts publics.

1 - Les **zones urbaines** (terrains équipés) sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "**U**".

2 - Les zones destinés à être **ouvertes à l'urbanisation** (terrains non équipés ou partiellement équipés) sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres « **AU** »

3 - Les **zones agricoles** sont repérées avec la lettre « **A** »

4 - Les **zones naturelles** (terrains non équipés) sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "**N**".

5- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont repérés par un graphisme particulier ou par les mentions « **espaces boisés classés** » (EBC) (article L 130-1 du code de l'urbanisme).

6 - Par ailleurs, figurent aussi d'autres éléments mentionnés par l'article R. 123-11 du code de l'urbanisme dans la mesure où ils existent sur le territoire communal :

- Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature ;
- Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- Les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur ;
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

ADAPTATIONS MINEURES

Les dérogations aux dispositions du présent règlement sont interdites. Toutefois peuvent être autorisés, au titre de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme: des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme et participent ainsi au financement des équipements.

DROITS ACQUIS

Au titre du nouvel article L. 111.3 du code de l'urbanisme, en cas de sinistre affectant ou détruisant un bâtiment, une reconstruction est autorisée même si les règles du PLU affectent au terrain concerné un COS inférieur. Le bénéfice de cette disposition est limité à un délai de trois ans à compter de l'événement.

IMPOSSIBILITE DE REALISATION DE STATIONNEMENT

Conformément à l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit d'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Il est rappelé que, conformément à l'article R. 421-38.4 du code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment se situe dans un site ou un périmètre classé, la décision relative à l'autorisation d'urbanisme demandée ne pourra être accordée que si elle fait l'objet d'un avis conforme de la part du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Tissu urbain correspondant au centre ancien de Villeron (extrait du rapport de présentation). Cette zone comprend un sous secteur UAa : secteur résidentiel correspondant à une extension récente de l'urbanisation (extrait du rapport de présentation).

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

ARTICLE UA 1- LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des installations classées, sauf celles prévues à l'article UA 2.
- Les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt, sauf celles prévues à l'article UA2.
- 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.
- Toute nouvelle construction dans le secteur de servitude instituée dans l'attente d'un projet d'aménagement global défini au document graphique (conformément à l'article L.151.41 5° du code de l'urbanisme), à l'exception des extensions autorisées à l'article UA 2.

ARTICLE UA 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 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 oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,
- Les constructions à usage d'entrepôt à condition que la surface affectée à cet usage n'excède pas 200m²,
- L'extension des constructions existantes dans la limite de 10m² de surface de plancher dans le secteur de servitude instituée dans l'attente d'un projet d'aménagement global défini au document graphique.

Protections, risques et nuisances :

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 - Protection vis-à-vis des risques de mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » figurant dans la pièce N°6 du PLU : Annexes.

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 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.

4 - Espace libre non constructible (secteur UAa)

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC. (voir définition dans les annexes du règlement)

3-1 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.

3-2 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.

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.

3-3 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 m dont une chaussée de 5m minimum.

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

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

4-1 Eau

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

4-2 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.

Écoulement des 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.

Écoulement des eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction nouvelle, la récupération des eaux pluviales pourrait être envisagée ; Les eaux pluviales pourront également être infiltrées sur la parcelle. Dans tous les cas , le rejet des eaux pluviales dans le réseau est limité à un débit de fuite global de 0,7 litre/seconde /hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique).

4-3 Autres réseaux (électricité, téléphone, câble ...)

Les réseaux doivent être enterrés sur fonds privés.

4-4 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.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OU EMPRISES PUBLIQUES (voir définition dans les annexes du règlement)

6-1 Zone UA à l'exception du secteur UAa :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. Si les constructions sont édifiées en retrait, celui-ci doit être inférieur à 6m 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 10m.

6-2 Les dispositions figurant au 6-1 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.

6-3 Les dispositions figurant au 6-1 ne s'appliquent pas aux locaux de stockage des déchets.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (voir définition dans les annexes du règlement)

7-1

Zone UA à l'exception du secteur UAa : Les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives latérales ou en retrait.. En cas de retrait, les dispositions figurant au 7-2 s'appliquent.

Secteur UAa : Les constructions respecteront une marge de recul de 10m par rapport aux limites séparatives.

7-2 Modalités de calcul du 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 2,5m.

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 est au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 4m.

7-3 Cas particuliers

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.

7-4 Les annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives si la hauteur de l'annexe construite au droit de la limite ne dépasse pas 2,50m, sinon l'implantation doit se faire en retrait. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite ou en retrait. Dans ce cas, elles doivent respecter les dispositions de l'article 7-2.

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

8-1 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 8m entre deux constructions principales.

8-2 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.

8-3 Il n'est pas fixé de distance minimale entre la construction principale et les constructions annexes (voir définition dans les annexes du règlement), ni entre deux constructions annexes.

8-4 Secteur UAa : sans objet.

ARTICLE UA 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS (voir définition dans les annexes du règlement)

9-1 L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale du terrain.

9-2 Les dispositions figurant au 9-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

9-3 Secteur UAa : Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UA 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS (voir définition dans les annexes du règlement)

10-1 La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du terrain naturel ne peut être supérieure à 9m avec un maximum de 6m à l'égout du toit. La hauteur maximale est limitée à 4m pour les annexes.

10-2 La hauteur maximale des équipements d'intérêt collectif mesurée à partir du terrain naturel ne pourra être supérieure à 11m.

10-3 Secteur UAa : La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du terrain naturel ne peut être supérieure à 14m.

ARTICLE UA 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11-1 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 de l'article 11 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 fibrociment.

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.

Les 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 traités 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 gardées 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.

11-2 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'éclaircissement 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 ordonnancé, 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.

11-3 Dispositions concernant les 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 60cm 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 2m au-dessus du sol naturel.

Sont **préconisés 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.

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

11-4 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.

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

12-1 Zone UA à l'exception du secteur UAa : Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et respecter les dispositions figurant ci dessous :

- Pour le logement, il est exigé 1 place de stationnement pour 30m² de surface de Plancher.
- Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé au moins 1 place de stationnement pour 20m² de SDP.
- Pour les constructions à usage de commerces, il est exigé au moins 4 places de stationnement pour 100m² de SDP.
- Pour les constructions à usage d'artisanat, il est exigé une place de stationnement pour 50m² SDP.

- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, il sera réalisé une place par chambre.
- Pour les constructions d'intérêt collectif : 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.

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.

12-2 Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

12-3 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.

ARTICLE UA 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13-1 Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale.

13-2 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.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (voir définition dans les annexes du règlement)

Sans objet

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

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

ARTICLE UB 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- L'implantation des installations classées.
- Les constructions à usage d'industrie, d'entrepôt, d'artisanat et à usage agricole.
- Les dépôts de toute nature, combustibles, déchets.
- Le camping et le stationnement des caravanes.

ARTICLE UB 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS

Sont admises 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 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 activités notamment libérales à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage.
- Les commerces dans la limite de 400m² 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...).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

3-1 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.

3-2 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.

3-3 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).

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau

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

4-2 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.

Écoulement des eaux usées : le branchement sur le réseau existant est obligatoire.

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

Écoulement des eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction nouvelle, la récupération des eaux pluviales pourrait être envisagée ; Les eaux pluviales pourront également être infiltrées sur la parcelle. Dans tous les cas , le rejet des eaux pluviales dans le réseau est limité à un débit de fuite global de 0,7 litre/seconde /hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique).

4-3 Autres réseaux (électricité, téléphone, câble ...)

Les réseaux doivent être enterrés.

4-4 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.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles.

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait minimum de 2m 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 2m minimum.

EXCEPTIONS : Ces dispositions ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de celles-ci l'imposent. De même, ces dispositions ne s'imposent pas aux locaux de stockage des déchets.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Les constructions peuvent s'implanter sur les limites latérales ou en retrait. Dans ce cas, elles doivent respecter les dispositions figurant au 7-2.

7-2 Modalités de calcul du 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 est au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 4m.

7-3 Cas particuliers

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...).

7-4 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.

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

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE UB 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11-1 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.

11-2 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.

11-3 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.

11-4 Clôtures

Les clôtures ne pourront pas dépasser une hauteur de 2.60 m 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 2.60m maximum

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.

11-5 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.

11-6 Élément du patrimoine bâti remarquable repéré au document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

La démolition du pigeonnier est interdite. Sa restauration doit conserver les dispositions architecturales existantes à la date d'approbation du P.L.U., ou restituer celles du bâtiment d'origine.

11-7 Les 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.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Logements :

- Une place par logement social
- Autres logements : une place par 50m² de surface de plancher avec au minimum une place par logement située dans le volume de la construction.
- Places visiteurs : 10% des places exigibles.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Obligations de planter :

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

Il sera planté au minimum 1 arbre pour 250m² de terrain non bâti.

L'ensemble des espaces publics non occupé par des voiries, place ou parking devra faire l'objet d'un aménagement en espace vert de qualité.

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.

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.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

Secteur résidentiel de type pavillonnaire(extrait du rapport de présentation).

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

ARTICLE UG 1- LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation des installations classées.
- Les constructions à usage d'industrie, d'entrepôt, d'artisanat et à usage agricole.
- 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.

ARTICLE UG 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

Protections, risques et nuisances :

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- Protection vis-à-vis des risques de mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » figurant dans la pièce N°6 du PLU : Annexes.

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

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera évitée sur une distance de 5m de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC. (voir définition dans les annexes du règlement)

3-1 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.

3-2 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.

3-3 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 6 m dont une chaussée de 5m minimum.

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

ARTICLE UG 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

4-1 Eau

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

4-2 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.

Écoulement des eaux usées : le branchement sur le réseau existant est obligatoire.

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

Écoulement des eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction nouvelle, la récupération des eaux pluviales pourrait être envisagée ; Les eaux pluviales pourront également être infiltrées sur la parcelle. Dans tous les cas , le rejet des eaux pluviales dans le réseau est limité à un débit de fuite global de 0,7 litre/seconde /hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique).

4-3 Autres réseaux (électricité, téléphone, câble ...) Les réseaux doivent être enterrés.

4-4 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.

ARTICLE UG 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UG 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OU EMPRISES PUBLIQUES (voir définition dans les annexes du règlement)

6-1 Les constructions doivent être implantées en retrait, à une distance d'au moins 6m 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.

6-2 Les dispositions figurant au 6-1 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.

6-3 Les dispositions figurant aux 6-1 ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de celles-ci l'imposent.

6-4 Les dispositions figurant au 6-1 ne s'appliquent pas aux locaux de stockage des déchets.

6-5 Il n'est pas fixé de règles pour la construction de garages situés dans les voies en impasse.

ARTICLE UG 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (voir définition dans les annexes du règlement)

7-1 Les constructions peuvent s'implanter sur les limites latérales ou en retrait. Dans ce cas, elles doivent respecter les dispositions de figurant au 7-2.

7-2 Modalités de calcul du 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 2,50m.

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 est au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 4m.

7-3 Cas particuliers

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...).

7-4 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.

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

8-1 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.

8-2 Cette distance ne peut être inférieure à 6m entre deux constructions principales à usage d'habitation.

8-3 Il n'est pas fixé de distance minimale entre la construction principale et les constructions annexes (garage, abri de jardin...), ni entre deux constructions annexes.

ARTICLE UG 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS (voir définition dans les annexes du règlement)

9-1 L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature (principales et annexes) est limitée à 30% de la superficie du terrain.

9-2 Les dispositions figurant au 9-1 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...).

ARTICLE UG 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS (voir définition dans les annexes du règlement)

10-1 La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du sol, est fixée à 9m avec un maximum de 6m à l'égout du toit.

10-2 Les équipements d'intérêt collectif présenteront une hauteur maximale de 11m.

ARTICLE UG 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Exceptionnellement, les dispositions de l'article 11 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.

11-1 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.

11-2 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.

11-3 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.

11-4 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.

11-5 Clôtures

Les clôtures ne pourront pas dépasser une hauteur de 1.80m 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

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

11-6 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.

11-7 Les 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.

ARTICLE UG 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et respecter les dispositions figurant ci dessous :

- Il sera réalisé 4 places par logement sur la parcelle : 2 places couvertes et deux places non closes.
- Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé au moins 1 place de stationnement pour 20m² de SHON.
- Pour les constructions à usage de commerces, il est exigé au moins 4 places de stationnement pour 100m² de SHON.
- Pour les constructions à usage d'artisanat, il est exigé une place de stationnement pour 50m² S.H.O.N

12-2 Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

12-3 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.

ARTICLE UG 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13-1 Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale.

13-2 Il sera planté au minimum 1 arbre de haute tige pour 100m² de terrain non bâti.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 14 - Coefficient d'occupation du sol (voir définition dans les annexes du règlement)

14-1 Le COS est fixé à 0,45.

14-2 En cas de division de terrain, le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions de l'article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme. C'est-à-dire que sur le terrain issu d'un détachement effectué depuis moins de 10 ans, il ne pourra être construit que dans la limite des droits à construire qui n'ont pas été utilisés sur le terrain d'origine.

14-3 Les dispositions figurant au 14-1 ne s'appliquent pas :

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

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA "ZONE UI"

Zone destinée à accueillir des activités économiques (extrait du rapport de présentation).
Cette zone comprend un secteur Ula.

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

ARTICLE UI 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- Les constructions à usage agricole.
- Les entrepôts non liés à une autre fonction dominante.
- Le camping et le stationnement des caravanes.
- Les carrières.
- Les décharges et les dépôts de toute nature.

ARTICLE UI 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS

- 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.
- Dans le secteur Ula, seuls sont autorisés les aménagements dédiés au stationnement à l'exclusion de toute construction.

Pour prendre en compte les prescriptions relatives aux risques d'inondation les constructions doivent être réalisées de manière à éviter les risques d'inondation par ruissellement des eaux de pluies dans les axes d'écoulement qui sont mentionnés sur le document graphique.

Protections, risques et nuisances :

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- Protection vis-à-vis des risques de mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » figurant dans la pièce N°6 du PLU : Annexes.

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 UI6.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE (voir définition dans les annexes du règlement)

3-1 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.

3-2 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.

3-3 Voirie

Les voies 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 50m. Cette limitation ne s'impose pas si la qualité des aménagements prévus le justifie.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable

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

4.2 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.

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.

Eaux pluviales

Pour toute construction nouvelle, il y a obligation d'installer des systèmes permettant de récupérer les eaux pluviales sur les parcelles ; Les eaux pluviales pourront également être infiltrées sur la parcelle. Dans tous les cas, le rejet des eaux pluviales dans le réseau est limité à un débit de fuite global de 0,7 litre/seconde /hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique).

4.3 Réseaux divers

Tout raccordement aux réseaux publics de distribution doit être exécuté en souterrain. Les ouvrages de télécommunication doivent être conformes aux normes techniques en vigueur à la date du dépôt de permis de construire. Il en est de même pour les autres réseaux concédés.

4-4 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.

ARTICLE UI 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (voir définition dans les annexes du règlement)

6-1 Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 8m de l'alignement. Cette distance est portée à 40 m en vis à vis de la RD317 telle que représentée au plan graphique du PLU.

6-2 Les prescriptions figurant au 6-1 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.

6-3 Les dispositions figurant au 6-1 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, pylones...).

6-4 Les dispositions figurant au 6-1 ne s'appliquent pas aux locaux de stockage des déchets.

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (voir définition dans les annexes du règlement)

7-1 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.

7-2 Règle applicable 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 6m.

7-3 Cas particuliers

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,
- 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...).

7-4 Lorsque la limite est comptée par rapport à une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

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

8-1 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 m.

8-2 Les dispositions figurant au 8-1 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.

8-3 Les dispositions figurant au 8-1 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, pylônes...).

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL (voir définition dans les annexes du règlement)

9-1 L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 40% de la superficie totale du terrain.

9-2 Les dispositions figurant au 9-1 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.

9-3 Les dispositions figurant au 9-1 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, pylônes...).

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définition dans les annexes du règlement)

10-1 La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 12m.

10-2 Les dispositions figurant au 10-1 ne s'appliquent pas aux constructions, aux installations ou équipements lorsque des nécessités techniques le justifient.

10-3 Les dispositions figurant au 10-1 ne s'appliquent pas en cas de reconstruction dans la limite de la hauteur du bâtiment détruit.

ARTICLE UI 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11-1 Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

11-2 Parements

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

11-3 Clôtures

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 dans tous les cas doublée de plantations.

11-4 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.

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT

12-1 Le stationnement des véhicules et les aires d'évolution des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, doivent être réalisées en dehors des voies publiques et respecter les dispositions suivantes :

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins 1 place de stationnement pour 70m² SHON.
- Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé au moins 1 place de stationnement pour 20m² de SHON.
- Pour les constructions à usage d'activités, il est exigé au moins 1 place de stationnement pour 100m² de SHON.
- Pour les constructions à usage d'artisanat, il est exigé une place de stationnement pour 50m² S.H.O.N
- Pour les construction à usage d'hébergement hôtelier, il sera réalisé une place par chambre.

12-2 Dans tous les cas, il est nécessaire de prévoir en complément 3 places de stationnement visiteur par terrain.

12-3 En cas de réalisation de logement destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement des établissements, il est nécessaire de prévoir 2 places de stationnement par logement.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13-1 Obligation de planter

Les marges de retrait par rapport aux voies et aux limites seront plantées et feront l'objet d'un traitement paysager. 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.

13-2 Parcs de stationnement et aires de stockage

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.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS (voir définition dans les annexes du règlement)

14-1 Le COS est fixé à 0,60,

14-2 Dans le secteur U1a, le COS est nul.

14-3 Cette disposition ne s'applique 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, pylônes...),

14-4 En cas de division de terrain, le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions de l'article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme. C'est-à-dire que sur le terrain issu d'un détachement effectué depuis moins de 10 ans, il ne pourra être construit que dans la limite des droits à construire qui n'ont pas été utilisés sur le terrain d'origine.

CHAPITRE V -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Ce secteur est destiné à être ouvert à l'urbanisation pour accueillir un nouveau quartier résidentiel dans la continuité du bourg (extrait du rapport de présentation).

Cette zone est divisée en deux secteurs 1AU1 et 1AU2.

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

ARTICLE 1AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- L'implantation des installations classées.
- Les constructions à usage d'industrie, d'entrepôt, d'artisanat et à usage agricole.
- Les dépôts de toute nature, combustibles, déchets.
- Le camping et le stationnement des caravanes.

ARTICLE 1AU 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS

Sont admises 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 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 activités notamment libérales à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage.
- Les commerces dans la limite de 400m² 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...).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

3-1 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.

3-2 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.

3-3 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 5m minimum (chaussée+trottoir).

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau

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

4-2 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.

Écoulement des eaux usées : le branchement sur le réseau existant est obligatoire.

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

Écoulement des eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction nouvelle, la récupération des eaux pluviales pourrait être envisagée ; Les eaux pluviales pourront également être infiltrées sur la parcelle. Dans tous les cas , le rejet des eaux pluviales dans le réseau est limité à un débit de fuite global de 0,7 litre/seconde /hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique).

4-3 Autres réseaux (électricité, téléphone, câble ...) Les réseaux doivent être enterrés.

4-4 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.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- SECTEUR 1AU1 :

Constructions à usage d'habitation :

Les constructions doivent être implantées en retrait, à une distance d'au moins 2m 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.

Constructions Annexes (Garages) :

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

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

- SECTEUR 1AU2 : Les constructions s'implanteront en recul minimum de 2m sauf dans le cas de commerces à rez-de-chaussée où les constructions sont autorisées à l'alignement.

EXCEPTIONS : Ces dispositions ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de celles-ci l'imposent. De même, ces dispositions ne s'imposent pas aux locaux de stockage des déchets.

Nota : En cas de permis valant division, les règles s'appliqueront lot par lot.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Les constructions peuvent s'implanter sur les limites latérales (sauf dispositions contraires précisées au 7.1.1) ou en retrait. Dans ce cas, elles doivent respecter les dispositions figurant au 7-2.

7.1.1 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 ;

7-2 Modalités de calcul du 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 2,50m.

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 4m. En cas de baies inférieures à 0.25m², cette distance est ramenée à 2.50m.

7-3 Cas particuliers

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...).

7-4 Dans le respect des dispositions du 7.1.1, 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. **Les piscines d'agrément de plein-air devront respecter un retrait de 2.50m par rapport aux limites séparatives.**

Nota : En cas de permis valant division, les règles s'appliqueront lot par lot.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

SECTEUR 1AU1 : La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du sol, est fixée à 9m avec un maximum de 6m à l'égout du toit et R+1+C. En cas de toiture terrasse, la hauteur à l'acrotère est fixée à 6m.

SECTEUR 1AU2 :

Toiture à pente et Attique : La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du sol, est fixée à 14m (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 13m 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.

ARTICLE 1AU 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Exceptionnellement, les dispositions de l'article 11 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.

11-1 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.

11-2 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.

11-3 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.

11-4 Clôtures

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

Sont ~~préconisés-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
Mur bahut surmonté d'un grillage d'une hauteur totale de 1.80m
Mur plein d'une hauteur de 1.80m sur une longueur de 6m 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. ~~Les murs plein d'1.80m sont interdits.~~

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

11-5 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.

11-6 Les 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.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

SECTEUR 1AU1 :

Logements inférieurs à 90m² SDP : 1 place couverte minimum par logement et 1 place de stationnement extérieure non close ;

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

SECTEUR 1AU2 :

Habitations : 1 place / 50m² SDP avec au minimum 1 place / logement située dans le volume de la construction.

logements aidés : 1 place minimum par logement.

Places visiteurs : 2 places / 10 logements.

Commerces : 1 place par tranche de 50m²

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Obligations de planter :

- Secteur 1AU1 : 40 % au moins de la superficie du terrain doit être traité en espaces verts **ou engazonnées**.
- Secteur 1AU2 : 25% au moins de la superficie du terrain doit être traité en espaces verts.

Il sera planté au minimum 1 arbre pour 250m² de terrain non bâti.

L'ensemble des espaces publics non occupé par des voiries, place ou parking devra faire l'objet d'un aménagement en espace vert de qualité.

Nota : En cas de permis valant division, cette règle s'applique lot par lot.

Aires de stationnement :

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.

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.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

CHAPITRE VI -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Ce secteur est destiné à être ouvert à l'urbanisation pour accueillir un nouveau quartier résidentiel dans la continuité du bourg (extrait du rapport de présentation).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée par une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme qui définira les conditions d'aménagement et les règles d'urbanisme. Il sera également imposé la réalisation d'une étude hydraulique spécifique (étude d'infiltration, dimensionnement de la rétention, ...) afin de compenser les effets de l'imperméabilisation.

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

ARTICLE 2AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sans objet.

ARTICLE 2AU 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS

Sans objet.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES
SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Sans objet

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUI

Ce secteur est destiné à être ouvert à l'urbanisation pour accueillir de nouvelles activités économiques (extrait du rapport de présentation).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée par une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme qui définira les conditions d'aménagement et les règles d'urbanisme. Il sera également imposé la réalisation d'une étude hydraulique spécifique (étude d'infiltration, dimensionnement de la rétention, ...) afin de compenser les effets de l'imperméabilisation.

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

ARTICLE 2AUI 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sans objet.

ARTICLE 2AUI 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS

Sans objet.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUI 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE 2AUI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE 2AUI 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 2AUI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet.

ARTICLE 2AUI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet.

ARTICLE 2AUI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE 2AUI 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 2AUI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AUI 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AUI 12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE 2AUI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Sans objet

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUI 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Zone naturelle réservée aux activités agricoles (extrait du rapport de présentation).

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

ARTICLE A 1- LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-après sont interdites à l'exception des dispositions figurants à l'article A2 :

- Les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas visées à l'article 2.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat, de bureaux, d'industrie et d'entrepôts.
- Les installations classées, à l'exception de celles listées à l'article A2.
- La création d'aire de stationnement de véhicules, à l'exception des véhicules nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les décharges.
- Les dépôts de toute nature, à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.
- Les carrières.

ARTICLE A 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 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,
- Les exhaussements et affouillements du sol liés aux activités de la zone,
- Les clôtures autour des constructions autorisées,
- Les ouvrages nécessaires au fonctionnement de la voie ferrée.*
- Le changement de destination pour les bâtiments repérés au plan de zonage par une étoile (bureaux et logements).
- Les installations nécessaires à l'exploitation et la sécurité des pipelines TRAPIL.
- Les ouvrages et accessoires du réseau public de transport d'électricité.

Protections, risques et nuisances :

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- Protection vis-à-vis des risques de mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse et à la

réhydratation des sols

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » figurant dans la pièce N°6 du PLU : Annexes

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 - 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'aérodrome 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 classés 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. Son exclues du bénéfice de cette disposition, les constructions ayant une surface de plancher hors oeuvre

nette 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 SHON 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.311-1 et L.312-1 du Code Forestier. Pour les Espaces Boisés Classés, conformément à l'article L 130-1 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 10m de part et d'autre du talweg, toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement.

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 10m 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 220m 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 285m 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.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC. (voir définition dans les annexes du règlement)

3-1 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.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de SHON projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette 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.

3-2 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.

3-3 Voirie

Les voies 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 6 m.

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

ARTICLE A 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

4-1 Eau

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement rattachée au réseau public.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau potable se fera par captage, forage ou puits particulier conformément à la réglementation en vigueur.

4-2 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.

Écoulement des eaux usées : le branchement sur le réseau s'il existe est obligatoire.

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

Écoulement des eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales pourront également être infiltrées sur la parcelle. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau est limité à un débit de fuite global de 0,7 litre/seconde /hectare de parcelle.

Chaque constructeur devra réaliser sur sa parcelle les ouvrages de collecte et de rétention des eaux nécessaires au respect de cette norme de rejet.

4-3 Autres réseaux (électricité, téléphone, câble ...)

Les réseaux doivent être enterrés.

4-4 Cas particulier

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux ouvrages et accessoires du réseau public de transport d'électricité.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est fixé aucune règle.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES (voir définition dans les annexes du règlement)

Les constructions seront implantées à 75m minimum de l'axe de la RD317.

Sur les autres voies, les constructions devront être implantées-en retrait de 5m minimum.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (voir définition dans les annexes du règlement)

7-1 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.

7-2 Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à au moins 4m des limites séparatives. La marge de recul est portée à au moins 6m pour les autres bâtiments.

7-3 Cas particuliers

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'éclairage 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.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1 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 m.

8-2 Les dispositions figurant au 8-1 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,

8-3 Les dispositions figurant au 8-1 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, pylônes...), ni aux ouvrages et accessoires du réseau public de transport d'électricité.

ARTICLE A 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS (voir définition dans les annexes du règlement)

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS (voir définition dans les annexes du règlement)

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 11m.

Cas particulier : Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages et accessoires du réseau public de transport d'électricité.

ARTICLE A 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Exceptionnellement, les dispositions de l'article 11 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.

11-1 Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées.

11-2 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 réalisées à l'intérieur du secteur A1 pourront être couvertes avec les mêmes matériaux que les bâtiments existants sous réserve d'une intégration harmonieuse

dans le paysage.

11-3 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.

11-4 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.

11-5 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.

ARTICLE A 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Constructions à usage d'habitation :

- < 35 m² SHON : 1,5 place / logement
- > 35 m² SHON : 2 places / logement

ARTICLE A 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation du sol (voir définition dans les annexes du règlement)

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE IX- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Zone naturelle à protéger comprenant un secteur N1 correspondant au bois intercommunal de Villeron (extrait du rapport de présentation) et un secteur N2 correspondant au cimetière communal.

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

ARTICLE N 1- LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci après sont interdites à l'exception des dispositions figurants à l'article N 2.

- Les constructions à usage de logement, d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat, de bureaux, d'industrie, d'entrepôts, d'activités agricoles.
- Les installations classées.
- Les caravanes isolées.
- Les terrains de caravanes.
- Les terrains de camping.
- Les carrières.

ARTICLE N 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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.

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.

Protections, risques et nuisances :

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- Protection vis-à-vis des risques de mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols
Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » figurant dans la pièce N°6 du PLU : Annexes.
- 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 - 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.
- 6 - Protection des Espaces Boisés Classés (E.B.C.)
Les espaces boisés classés figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 6m d'un Espace Boisé Classé.
- 7 - Espaces boisés
Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier.
- 8 - 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 10m de part et d'autre du talweg, toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC. (voir définition dans les annexes du règlement)

3-1 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.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de SHON projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette 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.

3-2 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.

3-3 Voirie

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

ARTICLE N 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

4-1 Eau

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

4-2 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.

Écoulement des eaux usées : le branchement sur le réseau s'il existe est obligatoire.

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

Écoulement des eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction nouvelle, il y a obligation d'installer des systèmes permettant de récupérer les eaux pluviales sur les parcelles ; Les eaux pluviales pourront également être infiltrées sur la parcelle. Dans tous les cas , le rejet des eaux pluviales dans le réseau est limité à un débit de fuite global de 0,7 litre/seconde /hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique).

Chaque constructeur devra réaliser sur sa parcelle les ouvrages de collecte et de rétention des eaux nécessaires au respect de cette norme de rejet.

4-3 Autres réseaux (électricité, téléphone, câble ...)

Les réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE N 5 -SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES (voir définition dans les annexes du règlement)

6-1 Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m par rapport à l'alignement.

6-2 En cas d'extension d'une construction existante édifiée 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.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (voir définition dans les annexes du règlement)

7-1 Les constructions doivent être implantées à 6m minimum de la limite séparative.

7-2 En cas d'extension d'une construction existante édifiée 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.

7-3 Lorsque la limite est comptée par rapport à une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE (voir définition dans les annexes du règlement)

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS (voir définition dans les annexes du règlement)

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS (voir définition dans les annexes du règlement)

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITE ET SECTEURS A PROTEGER

L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE N 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (voir définition dans les annexes du règlement)

Sans objet.

ANNEXE 1 : DEFINITIONS

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

Affouillement des sols : 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 : L'alignement est défini comme la limite séparative entre le domaine privé et le domaine public (c.f. annexe 2 du présent règlement). 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 PLU 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 habitable (SHON) 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.

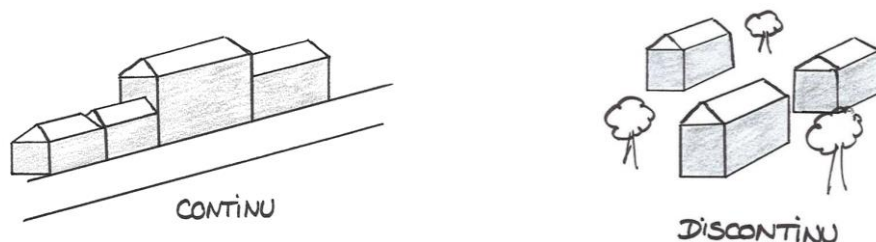
Constructions à usage d'artisanat : Constructions destinées à abriter des activités économiques de fabrication ou de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide de leur famille ou d'un nombre maximum de 10 salariés.

Constructions à usage de bureaux : Constructions destinées à abriter des activités économiques de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement mécanographique ou d'informatique de gestion. Cela comprend notamment les locaux de la direction générale d'une entreprise : services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.

Constructions à usage de commerce : Constructions destinées à abriter des activités économiques d'achat et de vente de biens et de services.

Constructions à usage industriel : Constructions destinées à abriter des activités économiques de fabrication de produits commercialisables à partir de matières brutes.

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



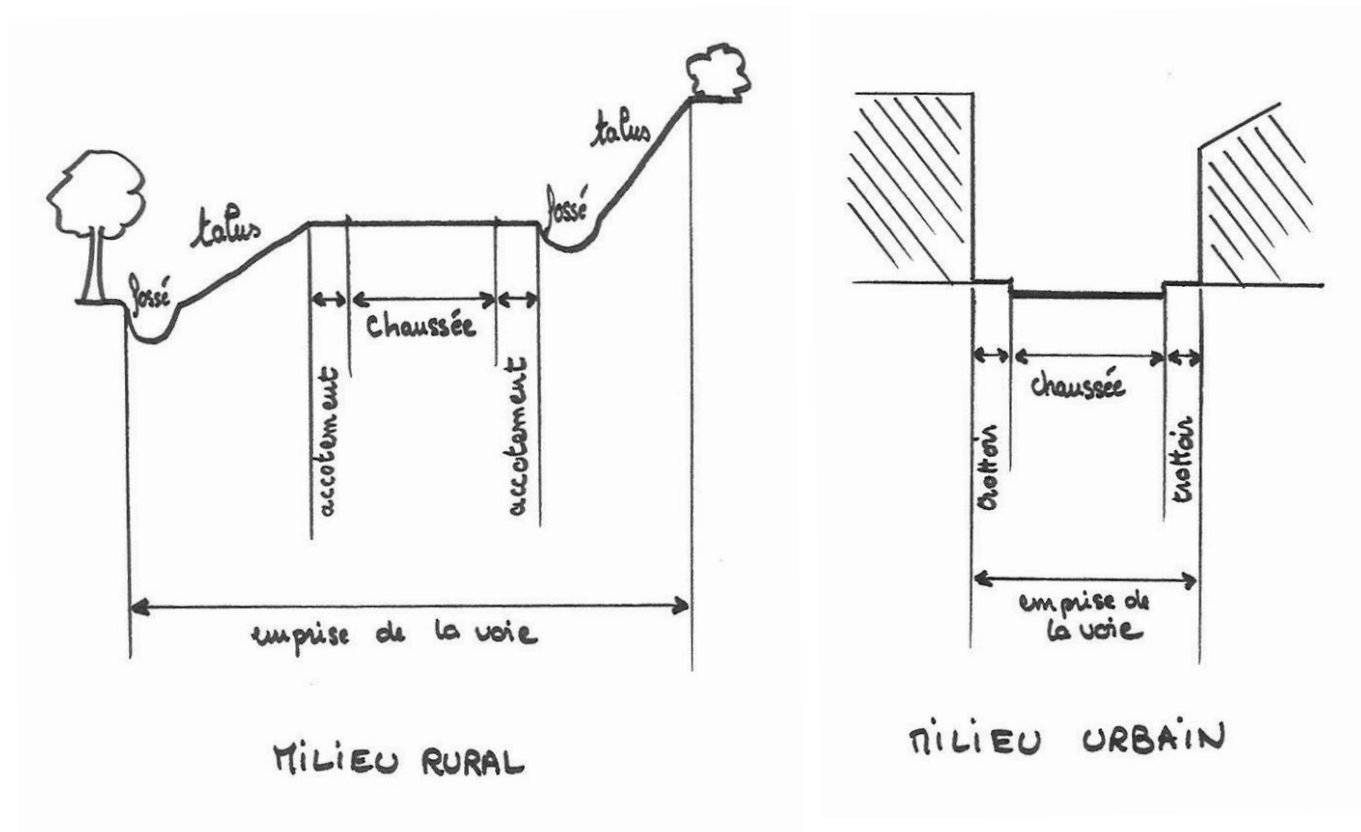
COS : Le Coefficient d'Occupation des Sols est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface hors oeuvre nette susceptibles d'être construits sur un terrain par rapport à la surface de ce terrain. Par exemple : un COS de 0,5 permet d'obtenir $0,50\text{m}^2$ de surface hors oeuvre nette pour 1m^2 de terrain, soit pour un terrain de 400m^2 , une surface hors oeuvre nette de 200m^2 ($400 \times 0,5 = 200$).

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.

Emplacements Réservés (ER) : Ce sont les emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement ou une infrastructure publique ou d'intérêt général.

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 $0,60\text{m}$ par rapport au sol, piscines, ...). Elle s'exprime en pourcentage : $\text{emprise} = (\text{surface au sol occupée par les constructions} / \text{surface du terrain})$. (c.f. annexe 2 du présent règlement).

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...

Espaces Boisés Classés (EBC) : Il s'agit d'espaces boisés ou ayant vocation à être boisés répertoriés dans le PLU afin de les protéger, valoriser ou créer. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol. Toute coupe ou abattage d'arbre est subordonnée à une autorisation délivrée par l'autorité compétente.

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

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 SHOB 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.

Installations classées : Ce sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'incommodité, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 juillet 1976, modifié par décret du 13 avril 2010. La nomenclature classe ces installations en deux catégories:

- Les installations classées soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent le risque plus faible.
- Les installations soumises à enregistrement.
- Les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

Limites séparatives : Ce sont les limites d'une propriété autres que l'alignement (c.f. annexe 2 du présent règlement).

Marge de recul ou retrait : Il s'agit de la distance de retrait imposée par les articles 6 , 7 et 8 du présent règlement entre les façades d'une construction et :

- la limite de la parcelle supportant cette construction avec le domaine public (article 6),
- la limite de parcelle (article 7),
- une autre construction (article 8).

(c.f. annexe 2 du présent règlement)

Prospect : Règle de retrait entre les façades d'une construction et, d'une part la limite avec le domaine public et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës.

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.

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 habitable, 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...).

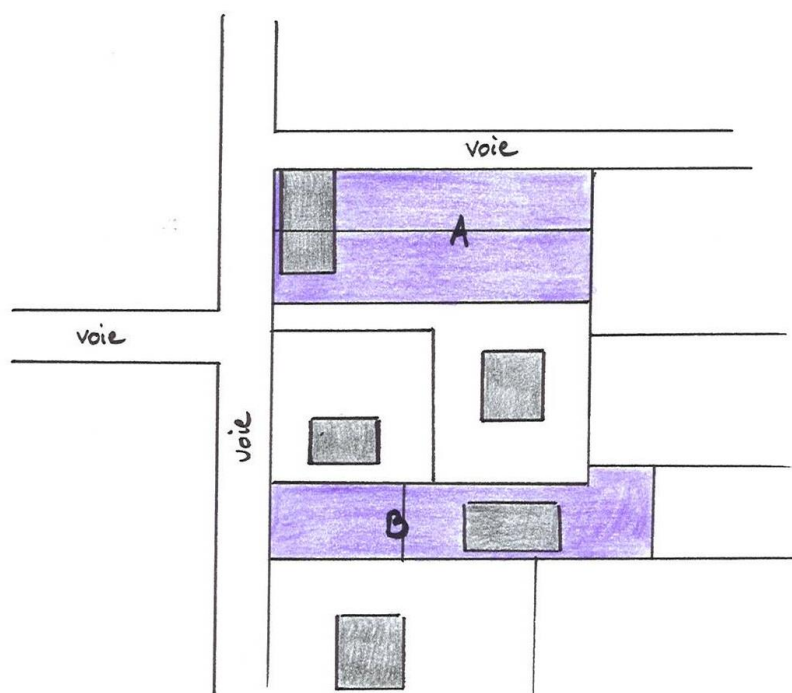
Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leur procédure d'institution a été accomplie. La liste et le plan des servitudes figure en annexe du PLU.

SHOB : C'est la Surface Hors Oeuvre Brute qui correspond à l'addition de tous les niveaux de plancher mesurés à l'extérieur des murs.

SHON : C'est la Surface Hors Oeuvre Nette qui correspond à la surface hors oeuvre brute de laquelle on déduit les surfaces telles que les surfaces de plancher situées sous un plafond inférieur à 1,80 m, les garages et certains locaux en sous-sol (ces déductions sont fixées par l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme et le décret n°77-739 du 7 juillet 1977).

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.

Terrain ou propriété foncière : Il s'agit de l'ensemble des parcelles cadastrales contigües qui appartiennent au même propriétaire.



les 4 parcelles violettes appartiennent à M. X .

M. X possède donc 2 terrains ou 2 propriétés foncières A et B .

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 : Terrain à partir duquel s'effectuent les calculs des distances et hauteurs mentionnées

dans le règlement doit être mesuré sur la parcelle intéressée et non sur les parcelles voisines ou sur la voie publique.

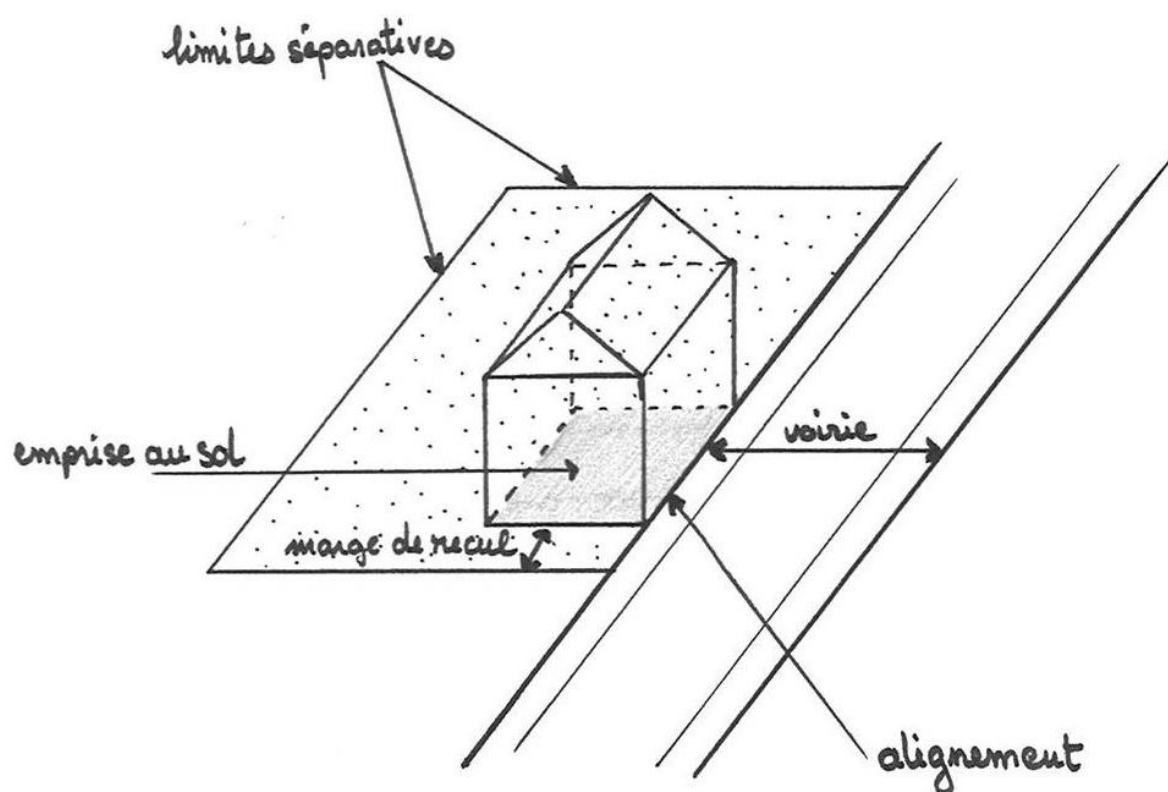
Voie en impasse : La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers est limitée à 50m, dans un souci de limiter l'urbanisation en profondeur sur des terrains ayant de grandes longueurs et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics.

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.

ANNEXE 2 : SCHEMA EXPLICATIF DES IMPLANTATIONS, FORMES ET VOLUMES DES CONSTRUCTIONS



ANNEXE 3 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Numéro	Vocation	Bénéficiaire	Superficie
1	Prolongement de voie	Commune de Villeron	3 083 m ²
2	Piste cyclable RD9	Commune de Villeron	4 625 m ²
3	Extension groupe scolaire	Commune de Villeron	390 m ²
4	Piste cyclade Elargissement RD165	Commune de Villeron	12 245 m ²
5	Piste cyclable Route de Louvres	Commune de Villeron	2 645 m ²

ANNEXE 4 : ARRETE DU 27 SEPTEMBRE 2001 PORTANT CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES TERRESTRE DE TRANSPORT SUR LA COMMUNE DE VILLERON



PRÉFECTURE DU VAL-D'OISE

DIRECTION
DES COLLECTIVITÉS
LOCALES DE
L'ENVIRONNEMENT
ET DE
L'AMÉNAGEMENT

Bureau de l'Urbanisme
et des Affaires Foncières

01-211

Cergy-Pontoise, le

ARRETE

**Portant classement des
infrastructures de transports terrestres dans la
Commune de Villeron
au titre de la lutte
contre le bruit.**

**LE PREFET DU VAL D'OISE,
CHEVALIER DE LA LEGION
D'HONNEUR**

VU le code de la construction et de l'habitation, et notamment son article R 111-4-1,

VU la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et notamment ses articles 13 et 14,

VU le décret n° 95-20 du 9 janvier 1995 pris pour l'application de l'article L 111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements,

VU le décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transport terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation,

VU l'arrêté ministériel du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement,

VU l'arrêté ministériel du 30 Mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit,

CONSIDERANT l'absence de réponse de la commune de Villeron dans le délai de trois mois prévu par la loi,

SUR la proposition de Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture du Val d'Oise;

ARRETE :

Article 1^{er} : Les dispositions de l'arrêté du 30 Mai 1996 susvisé sont applicables dans la Commune de Villeron aux abords des infrastructures de transports terrestres mentionnées à l'article 2 du présent arrêté et représentées sur le plan joint en annexe.

Article 2 : Les tableaux suivants donnent pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnés, le classement dans une des 5 catégories définies dans l'arrêté du 30 Mai 1996 susmentionné, la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons, ainsi que le type de tissu urbain.

Les tableaux A1 et A2 concernent les infrastructures de transports terrestres – routières et ferroviaires – existantes, et les tableaux B1 et B2 concernent les infrastructures – routières et ferroviaires – en projet.

Tableau A1

N° Réf	Nom de la rue ou voie	Début tronçon	Fin tronçon	Type de la voie	Catégorie	Largeur maximale
Autoroutes, routes nationales, routes départementales						
A1:1	Autoroute A1	Limite commune Vémars	Limite Chennevières les Louvres	ouvert	1	300 m
RN17:1	RN17	Limite commune Louvres	Limite commune Saint Witz	ouvert	2	250 m

Tableau A2

N° de la ligne	Nom de la ligne	N° tronçon	Début tronçon	Fin tronçon	Cat.	Largeur maximale
LGV	Ligne de Gonesse à la Frontière Belge	2400	Bif de Gonesse	Bif de Vémars	1	300 m

Tableau B1 :

n° Réf	Nom de la rue ou voie	début tronçon	fin tronçon	Type de voie	Cat.	Largeur maximale
Pas de route projetée classable sur la commune de Villeron						

Tableau B2 :

N° de la ligne	Nom de la ligne	N° tronçon	Début tronçon	Fin tronçon	Cat.	Largeur maximale
Pas de ligne projetée classable sur la Commune de Villeron						

N.B. :

Définition des colonnes des tableaux A1 et B1 :

La première colonne correspond au numéro d'identification du tronçon de voie concerné ou sa dénomination. Un même axe est divisé en plusieurs tronçons présentant des caractéristiques homogènes.

La deuxième colonne précise, le cas échéant, le nom de la rue correspondant au tronçon classé.

Les troisième et quatrième colonnes définissent respectivement l'origine et l'extrémité de chaque tronçon.

La cinquième colonne donne la nature du bâti environnant. Les notions de rues en U et de tissu ouvert sont définies dans la norme NF S.31-130.

La sixième colonne donne la catégorie de classement du tronçon.

La septième colonne donne la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit : ceux-ci sont déterminés à l'aide de la distance indiquée, comptée de part et d'autre de l'infrastructure.

Il arrive parfois que le secteur affecté par le bruit d'une portion de voie située sur une commune voisine s'étende sur le territoire communal de Villeron. Dans ce cas, le tronçon concerné apparaît dans le tableau A1 *en italique*.

Définition des colonnes des tableaux A2 et B2 :

La première colonne donne le numéro de la ligne du réseau ferré national concernée.

La deuxième colonne précise le nom de la liaison correspondante.

La troisième colonne correspond au numéro du tronçon concerné de voie classée.

Les quatrième et cinquième colonnes définissent respectivement l'origine et l'extrémité de chaque tronçon.

La sixième colonne donne la catégorie de classement du tronçon.

La septième colonne donne la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit.

- La largeur des secteurs affectés par le bruit est mesurée :
 - pour les infrastructures routières, à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche ;
 - pour les infrastructures ferroviaires, à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

Article 3 : Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés à l'article 2 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets 95-20 et 95-21 susvisés.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 96 susvisé.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995 susvisé.

Les copies des arrêtés du 30 mai 1996 et du 9 janvier 1995 sont annexées au présent arrêté.

Article 4 : Les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la détermination de l'isolation acoustique des bâtiments à construire inclus dans le secteur affecté par le bruit définis à l'article 2 sont les suivants :

Catégorie	Niveau sonore au point de référence, en période diurne (en dB(A))	Niveau sonore au point de référence, en période nocturne (en dB(A))
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

Ces niveaux sonores sont évalués en des points de référence situés, conformément à la norme NF S 31-130 " acoustique : Cartographie du bruit en milieu extérieur", à une hauteur de 5 mètres au dessus du plan de roulement et :

- à 2 mètres en avant de la ligne moyenne des façades pour les "rues en U";
- à une distance de l'infrastructure(*) de 10 mètres, augmentée de 3 dB(A) par rapport à la valeur en champ libre pour les tissus ouverts, afin d'être équivalents à un niveau en façade.

L'infrastructure est considérée comme rectiligne, à bords dégagés, placée sur un sol horizontal réfléchissant.

(*) Cette distance est mesurée : à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche, pour les infrastructures routières et à partir du bord extérieur de la voie la plus proche, pour les infrastructures ferroviaires.

Article 5 : Le présent arrêté fait l'objet d'une mention au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, ainsi que dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département, et sera affiché pendant un mois dans la mairie de la Commune de Villeron. Il entrera en vigueur à compter de l'accomplissement de la dernière formalité de publicité.

Article 6 : Le présent arrêté sera tenu à la disposition du public dans les lieux suivants:

Préfecture et Sous-Préfecture de Sarcelles,
Direction Départementale de l'Equipement,
Mairie de la Commune de Villeron.

Article 7 : Les tableaux A1, A2, B1, B2, la cartographie de classement des infrastructures de transports terrestres ainsi que les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectés par le bruit et dans lesquels existent des prescriptions d'isolement acoustique, figureront au nombre des annexes au Plan d'Occupation des Sols.
Ces documents porteront référence de l'arrêté préfectoral correspondant et indication des lieux où il peut être consulté.

Les secteurs affectés par le bruit définis à l'article 2 doivent être reportés par Monsieur le Maire de Villeron dans les documents graphiques du Plan d'Occupation des sols.

Article 8 : Copie du présent arrêté sera adressée à :

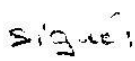
- Monsieur le Sous-Préfet de l'arrondissement de Sarcelles
- Monsieur le Maire de Villeron
- Monsieur le Président du réseau Ferré de France
- Monsieur le Directeur de la S.N.C.F. Région Paris Nord
- Monsieur le Président du Conseil Général du Val d'Oise
- Monsieur Directeur Départemental de l'Equipement du Val d'Oise.

FAIT A CERGY-PONTOISE ~~26~~²⁷ SEP. 2001
LE PREFET,

Pour ampliation

— Pour le PRÉFET,
Le Chef du Bureau des Affaires
Foncières et de l'Urbanisme


Alice DUJARDIN


Michel MATHIEU