



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 15 février 2022
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2022-02-15_2675
Villeneuve-le-Roi
Arrêt du projet de PLU de Villeneuve-le-Roi
et bilan de la concertation

L'an deux mille vingt-deux, le 15 février à 19h15 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 09 février 2022. Conformément à la loi relative à la gestion de la crise sanitaire dans le cadre de l'épidémie de covid-19, le quorum est ramené à un tiers des membres, chaque élu pouvant détenir deux pouvoirs. La séance est retransmise en direct sur le site internet de l'EPT.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Représentée	G. Lafon	P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Présent		P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Représenté	P. Tordjman	P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Orly	Mme BEN CHEIKH Imène	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Présent		P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. BOUFRAINE Kamel	Absent		.
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Représentée	B. Vermillet	P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Représentée	C. Vala	P
Savigny-sur-Orge	Mme CHEVALIER Catherine	Représentée	J. Eugène	P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Représenté	P. Sac	P
Savigny-sur-Orge	M. DARMON Charles	Représenté	A. Teillet	P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Présente		P
L'Hay-les-Roses	M. DECROUY Clément	Représenté	M. Nowak	P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONTE Jean-Marc	Présent		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Représentée	R. Boivin	P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Représenté	J. Berenger	P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Présente		P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Présente		P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Absente		.
Savigny-sur-Orge	Mme EUGENE Joëlle	Présente		P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Représenté	AG. Leydier	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Représenté	JL. Maître	P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	JL. Maître	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Absent		.
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. GUILLAUME Didier	Représenté	S. Daumin	P
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Présent		P
Orly	Mme JANODET Christine	Représentée	I. Ben Cheikh	P

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Représentée	K. Ben-Mohamed	P
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Présente		P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Représenté	P. Bell-Iloch	P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Représentée	R. Dell'Agnola	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	P. Bell-Iloch	P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Représenté	F. Sourd	P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Représentée	D. Beucher	P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Présente		P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Absent		.
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Représentée	O. Kirouane	P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Représenté	P. Bouyssou	P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Représenté	L. Bensarsa-Reda	P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Absent		.
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Absente		.
L'Haÿ-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Représenté	C. Lefebvre	P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Représentée	D. Gaulier	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Représenté	S. Bénêteau	P
Arcueil	Mme PECCOLO Hélène	Représentée	F. Bourdon	P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Cachan	M. PETIOT David	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	JC. Kennedy	P
Fresnes	M. PIROLI Yann	Présent		P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Représenté	C. Vielhescaze	P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Présent		P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Représentée	A. Id Elouali	P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Présente		P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Présente		P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Représentée	M. Yavuz	P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. TEILLET Alexis	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Représenté	S. Ostermeyer	P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Présente		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Présente		P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	M. Leprêtre	P
Villeneuve-Saint-Georges	M.VIC Jean-Pierre	Présent		P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Présent		P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	L. Sauerbach	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. ZINCIROGLU Lionel	Représenté	P. Segura	P

Secrétaire de Séance : Monsieur Alexis Teillet

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			101
1 siège vacant : Viry-Chatillon			
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2642 à 2693	59	36	95

Exposé des motifs

1. Présentation du projet

Le Conseil municipal a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération n°2010.09.301 en date du 10 septembre 2010.

Les objectifs poursuivis à travers l'élaboration de ce PLU sont :

- Remailler le territoire et renouveler les zones d'habitat notamment par la création de nouveaux quartiers et la requalification des quartiers existants ;
- Permettre une urbanisation cohérente des secteurs d'habitat individuel dans un souci de préservation de la qualité architecturale et de l'environnement ;
- Favoriser l'emploi au niveau local en contribuant au maintien des activités existantes et à leur redynamisation ;
- Améliorer la gestion des déplacements (meilleure desserte en transports en commun, renforcement des liaisons est-ouest, de l'accès aux gares et des circulations douces) ;
- Requalifier les équipements publics en fonction des besoins de la population.

Par délibération du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 26 septembre 2017, le PLU de Villeneuve-le-Roi a été approuvé. Cette délibération a été annulée par jugements du Tribunal administratif de Melun en date du 15 décembre 2020.

Conformément à l'article L.153-7 du code de l'urbanisme et en l'état de la jurisprudence, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme, et la commune de Villeneuve-le-Roi ont décidé de reprendre l'élaboration du PLU au stade post débat sur le PADD.

Ainsi le Conseil municipal a donné un avis favorable à la reprise de la procédure d'élaboration de son PLU par délibération en date du 8 avril 2021. Le Conseil territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a également délibéré en ce sens le 13 avril 2021.

Par ailleurs, la cour administrative d'appel de Paris a décidé, par arrêt du 16 décembre 2021, de faire application de l'article L.600-9 et de sursoir à statuer pendant un délai de 9 mois afin de laisser le temps aux collectivités de régulariser la procédure en complétant le dossier PLU d'une évaluation environnementale.

La commune de Villeneuve-le-Roi et l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre ont, dès la reprise de la procédure d'élaboration du PLU, compléter le dossier PLU d'une évaluation environnementale. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), le règlement et le zonage n'ont pas été modifiés. En revanche, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°2 « secteur de La Carelle » a été complétée afin de prendre en compte la pollution des sols.

Le PLU ayant été complété d'une évaluation environnementale mais n'ayant pas fait l'objet de modifications substantielles, il convient de tirer le bilan de la concertation et d'arrêter le projet de PLU.

2. Bilan de la concertation

Une concertation a été organisée dès la prescription de l'élaboration du PLU en 2010 jusqu'à l'arrêt du PLU en 2016. A la suite de l'annulation du PLU, l'élaboration du PLU a été reprise au stade post débat sur le PADD, afin de le compléter notamment d'une évaluation environnementale.

Afin de régulariser la procédure, il convient donc de tirer une nouvelle fois le bilan de la concertation sur la base de celle qui avait été réalisée de 2010 à 2016. En effet, la reprise de l'élaboration a pour objectif de compléter le dossier PLU d'une évaluation environnementale, il n'a pas été question de modifier de manière substantielle d'autres pièces du PLU (seule l'OAP n°2 a été complétée afin d'intégrer la pollution des sols).

Il est également précisé que, suite à l'arrêt du PLU, le dossier arrêté du PLU sera transmis pour avis aux personnes publiques associées et consultés, à l'autorité environnementale et qu'une enquête publique sera réalisée et permettra d'informer et de collecter les observations du public sur le dossier PLU complété de l'évaluation environnementale.

La délibération du Conseil municipal n°2010.09.301 du 10 septembre 2010 a défini les modalités de la concertation :

- Organisation de réunions publiques
- Réalisation d'une ou plusieurs expositions (les jours, heures et lieux des réunions publiques et expositions faisant l'objet d'une communication spécifique par voie de presse)
- Mise à disposition du public au centre administratif (service urbanisme), aux jours et heures habituels d'ouverture du public, d'un registre destiné à recueillir les observations de toute personne intéressée pendant toute la durée de la procédure ;
- Information sur l'état d'avancement du projet par la diffusion d'articles dans le journal municipal « Villeneuve Magazine », sur le site internet de la ville ou au moyen de divers documents distribués aux habitants.

Cette concertation a revêtu la forme suivante :

Moyens d'information utilisés :

- Affichage des délibérations ;
- Organisation de 6 réunions publiques (3 sur le diagnostic et 3 sur les orientations du PLU, le règlement et le plan de zonage) ;
- Réalisation d'une exposition de 15 panneaux d'information mis à la disposition du public lors des fêtes d'automne de la ville et au service urbanisme le reste de l'année ;
- Publication de plusieurs articles dans un journal municipal et sur le site internet de la commune (articles explicatifs et/ou informatifs) ; et publication d'un hors-série (Point sur ... le PLU n°40) distribué dans toutes les boites aux lettres
- Publications officielles dans un journal départemental ;
- Présentation du PLU accompagnée des 15 panneaux au stand municipales des fêtes d'automne (2014 et 2015) et explications données sur le stand par les services municipaux ;
- Affiches et publications sur le site internet pour annoncer les réunions publiques ;
- Accompagnement et information dispensés par le service urbanisme par téléphone et à l'accueil du service tout au long de l'élaboration du PLU ;
- Consultation de documents depuis le site internet de la commune (présentations des réunions publiques) ;
- Association et consultation des personnes publiques tout au long de la procédure.

Moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat :

- Un registre destiné aux observations de toute personne intéressée a été mis à la disposition du public en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture. Il a été également mis à la disposition du public pendant les réunions publiques et sur le stand municipal durant les fêtes d'automne. Au total 4 observations y ont été consignées ;
- Une plate-forme a été mise en place sur le site internet de la commune afin de recevoir les remarques ou avis de la population (Carnet de recueil d'observations du public) : 18 messages ont été reçus (dont 11 en rapport avec le PLU) ;
- Des courriers pouvaient être transmis par voie postal ou informatique à M. le Maire : aucun courrier n'a été reçu ;
- 6 réunions publiques ont été organisées (3 sur le diagnostic et 3 sur les orientations du PLU, le règlement et le plan de zonage) et ont fait l'objet d'une prise de parole du public : environ 70 remarques orales. Un registre était mis à disposition du public à chaque réunion.

Cette concertation a fait l'objet de peu de remarques ou d'avis de la part de la population. Un document intitulé « bilan de la concertation » a été réalisé et consigne la méthodologie de la concertation, le résultat de cette concertation et la prise en compte des remarques.

La concertation a révélé une volonté de :

- Préservation le patrimoine bâti remarquable et les quartiers pavillonnaires anciens, tel que celui de la Faisanderie
- Préservation et de développement les espaces verts, les arbres remarquables et les équipements de loisirs
- Requalification du pôle gare et du secteur de la Carelle, en développant les équipements publics, le commerce de proximité et en réorganisant le stationnement et la circulation routière, piétonne et cycliste

- Création de liaisons douces piétonnes et/ou cyclables
- Connexions vers la Seine et les Darses
- Résolution des problèmes de stationnement dans certains secteurs
- Amélioration des franchissements de la Seine et des voies de chemins de fer

Les éléments ont été examinés et pris en compte de la manière suivante :

Toutes les remarques ont été examinées et arbitrées par les élus et les techniciens. Certains avis, remarques et observations ne concernaient pas la procédure de PLU. Pour les autres, ils ont été étudiés afin d'analyser leur opportunité et leur faisabilité (juridique, technique et financière) dans le respect de l'intérêt général. Certaines remarques ont été retenues et ont permis d'améliorer le projet de PLU.

La concertation a progressivement alimenté les débats tenus en séances du Conseil municipal du 15 juillet 2014, qui ont permis d'élaborer les orientations du PADD. Dans le respect des principes énoncés par le Code de l'Urbanisme, les grandes orientations retenues pour le PADD de la Commune de Villeneuve-le-Roi se sont regroupées autour de trois grands axes :

- Villeneuve-le-Roi, un cadre de vie à valoriser
- Agir en faveur des consommations responsables et prendre en compte les risques et les nuisances
- Villeneuve-le-Roi, un territoire équilibré, solidaire, attractif et dynamique.

Ces axes stratégiques sont assortis d'objectifs et de moyens d'action identifiés.

Le règlement tient également compte des volontés précédemment évoquées. La rédaction de celui-ci permet :

- la protection des quartiers pavillonnaires et du patrimoine bâti et naturel
- la valorisation de la rue du Général de Gaulle et du pôle Gare
- la préservation des espaces verts publics et privés
- la mise en place d'une norme de stationnement adaptée

Les remarques sur le zonage ont été analysées afin de vérifier si chaque parcelle était dans un zonage cohérent. Certains ajustements ont été faits concernant par exemple les limites du zonage UCa et UEa. Le zonage UAa a été créé afin de redynamiser et protéger les rues commerçantes. Une zone naturelle, dite N a été créée au niveau de l'ENS (Espace Naturel Sensible) de Pierre-Fitte pour prendre en compte le souhait de la population de préserver et valoriser cet espace vert.

C'est enfin dans le respect du PADD qu'ont été élaborés le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation.

Les remarques des habitants ont fait évoluer les OAP. Ces dernières ont intégré la volonté de la population de créer davantage de liaisons douces, des équipements publics et des commerces de proximité, ainsi qu'une nouvelle trame viaire.

Sur la base de ces éléments et sur avis favorable du Conseil municipal en date du 10 février 2022, il est proposé au Conseil territorial de :

- Tirer le bilan de la concertation
- Arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme

DELIBERATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu l'avis de la commission permanente ;

Vu la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République ;

Vu le décret n° 2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu le Code de l'Urbanisme dans sa version en vigueur au 31 décembre 2015, et notamment les articles L123-1 et suivants, et R123-1 et suivants ;

Vu le Code de l'Urbanisme notamment ses articles L151-1 et suivants, L153-14 et suivants, L103-2 et suivants, L104-6, L156-16 et suivants, R151-1 et suivants, R153-3 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-7, L.153-9 et L.600-9 ;

Vu les jugements n°1709497 et n° 1802594 du Tribunal administratif de Melun du 15 décembre 2020 ;

Vu l'arrêt Cour d'appel administrative de Paris du 16 décembre 2021 relatifs aux affaires n°21PA00768, 21PA00769, 21PA00788 et 21PA00789 ;

Vu le Plan d'Occupation des Sols de la commune de Villeneuve-le-Roi, approuvé en date du 9 février 1989 et modifié par délibération du 5 février 1998, du 21 décembre 2000, du 30 juin 2005, du 27 septembre 2007, du 2 juin 2010 et du 29 juin 2011.

Vu la délibération du Conseil municipal n°2010.09.301 en date du 10 septembre 2010 prescrivant l'élaboration du PLU et définissant les modalités de la concertation ;

Vu la délibération du Conseil municipal n°2014.07.401 en date du 15 juillet 2014 relative au débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune de Villeneuve-le-Roi ;

Vu la délibération du conseil municipal de Villeneuve-le-Roi n°2021.04.301 autorisant l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre à reprendre la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur le territoire communal ;

Vu la délibération du conseil territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre n°2021-04-13_2325 décidant de poursuivre la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Villeneuve-le-Roi engagée antérieurement par la commune de Villeneuve-le-Roi et de la mener à son terme ;

Vu le projet de PLU ;

Considérant que la procédure a été reprise au stade post débat sur le PADD afin de régulariser le vice ;

Considérant qu'il convient de tirer formellement le bilan de la concertation ;

Considérant que ce projet est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à son élaboration et aux organismes qui ont demandé à être consultés ;

Considérant que ce projet de PLU sera soumis pour avis l'autorité environnementale ;

Sur avis favorable du Conseil municipal de Villeneuve-le-Roi en date du 10 février 2022 ;

Entendu le rapport de M. Camille Vielhescaze,

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Tire le bilan de la concertation prévue par la délibération prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) et l'élaboration du PLU, soit :

Cette concertation a revêtu la forme suivante :

Moyens d'information utilisés

- affichage des délibérations ;
- organisation de 6 réunions publiques (3 sur le diagnostic et 3 sur les orientations du PLU, le règlement et le plan de zonage) ;
- réalisation d'une exposition de 15 panneaux d'information mis à la disposition du public lors des fêtes d'automne de la ville et au service urbanisme le reste de l'année ;
- publication de plusieurs articles dans un journal municipal et sur le site internet de la commune (articles explicatifs et/ou informatifs) ; et publication d'un hors-série (Point sur ... le PLU n°40) distribué dans toutes les boîtes aux lettres

- publications officielles dans un journal départemental ;
- présentation du PLU accompagnée des 15 panneaux au stand municipales des fêtes d'automne (2014 et 2015) et explications données sur le stand par les services municipaux ;
- affiches et publications sur le site internet pour annoncer les réunions publiques ;
- accompagnement et information dispensés par le service urbanisme par téléphone et à l'accueil du service tout au long de l'élaboration du PLU ;
- consultation de documents depuis le site internet de la commune (présentations des réunions publiques) ;
- association et consultation des personnes publiques tout au long de la procédure.

Moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat :

- un registre destiné aux observations de toute personne intéressée a été mis à la disposition du public, tout au long de la procédure, en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture. Il a été également mis à la disposition du public pendant les réunions publiques et sur le stand municipal durant les fêtes d'automne. Au total 4 observations y ont été consignées ;
- une plate-forme a été mise en place sur le site internet de la commune afin de recevoir les remarques ou avis de la population (Carnet de recueil d'observations du public) : 18 messages ont été reçus (dont 11 en rapport avec le PLU);
- des courriers pouvaient être transmis par voie postal ou informatique à M. le Maire : aucun courrier n'a été reçu ;
- 6 réunions publiques ont été organisées (3 sur le diagnostic et 3 sur les orientations du PLU, le règlement et le plan de zonage) et ont fait l'objet d'une prise de parole du public : environ 70 remarques orales. Un registre était mis à disposition du public à chaque réunion.

La concertation s'est déroulée conformément au code de l'urbanisme et à la délibération n°2010.09.301 en date du 10 septembre 2010 prescrivant l'élaboration du PLU et définissant les modalités de la concertation.

Cette concertation a fait l'objet de peu de remarques ou d'avis de la part de la population. Un document intitulé « bilan de la concertation » a été réalisé et consigne la méthodologie de la concertation, le résultat de cette concertation et la prise en compte des remarques.

La concertation a révélé une volonté de :

- Préservation le patrimoine bâti remarquable et les quartiers pavillonnaires anciens, tel que celui de la Faisanderie
- Préservation et de développement les espaces verts, les arbres remarquables et les équipements de loisirs
- Requalification du pôle gare et du secteur de la Carelle, en développant les équipements publics, le commerce de proximité et en réorganisant le stationnement et la circulation routière, piétonne et cycliste
- Création de liaisons douces piétonnes et/ou cyclables
- Connexions vers la Seine et les Darses
- Résolution des problèmes de stationnement dans certains secteurs
- Amélioration des franchissements de la Seine et des voies de chemins de fer

Les éléments ont été examinés et pris en compte de la manière suivante :

Toutes les remarques ont été examinées et arbitrées par les élus et les techniciens. Certains avis, remarques et observations ne concernaient pas la procédure de PLU. Pour les autres, ils ont été étudiés afin d'analyser leur opportunité et leur faisabilité (juridique, technique et financière) dans le respect de l'intérêt général. Certaines remarques ont été retenues et ont permis d'améliorer le projet de PLU.

Le PADD et le règlement ont tenu compte des volontés listées ci-dessus. La rédaction du règlement permet :

- la protection des quartiers pavillonnaires et du patrimoine bâti et naturel
- la valorisation de la rue du Général de Gaulle et du pôle Gare
- la préservation des espaces verts publics et privés
- la mise en place d'une norme de stationnement adaptée

Les remarques sur le zonage ont été analysées afin de vérifier si chaque parcelle était dans un zonage cohérent. Certains ajustements ont été faits concernant par exemple les limites du zonage UCa et UEa. Le zonage UAa a été créé afin de redynamiser et protéger les rues commerçantes. Une zone naturelle, dite N a été créée au niveau de l'ENS (Espace Naturel Sensible) de Pierre-Fitte pour prendre en compte le souhait de la population de préserver et valoriser cet espace vert.

Enfin, les remarques des habitants ont fait évoluer les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation). Ces dernières ont intégré la volonté de la population de créer davantage de liaisons douces, des équipements publics et des commerces de proximité, ainsi qu'une nouvelle trame viaire.

2. Arrête le projet de Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération.
3. Précise que le projet de Plan Local d'Urbanisme sera communiqué pour avis :
 - A l'autorité environnementale conformément à l'article L104-6
 - Aux personnes publiques mentionnées aux articles L132-7 et suivants et L.153-16 du code de l'urbanisme ;
 - À l'ensemble des personnes publiques mentionnées aux articles L132-12 et suivants du code de l'urbanisme qui en ont fait la demande ;
 - À l'ensemble des personnes publiques mentionnées aux articles L153-17 du code de l'urbanisme qui en ont fait la demande ;
4. Précise que la présente délibération ainsi que le projet de PLU et le bilan de concertation annexés à cette dernière seront transmis à la Préfète du département du Val de Marne et à la commune de Villeneuve-le-Roi.
5. Précise que la présente délibération fera l'objet d'un affichage à l'Etablissement Public Territorial T12 et à la Mairie de Villeneuve-le-Roi durant une durée d'un mois, conformément à l'article R153-3 du code de l'urbanisme.
6. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 95

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture le 21 février 2022 ayant été affichée le 21 février 2022



A Vitry-sur-Seine, le 21 février 2022
Le Président

Michel LEPRETRE



Plan Local d'Urbanisme de Villeneuve-le-Roi

Projet de PLU présenté au Conseil Territorial en
date du 15/02/2022

Rapport de Présentation

Pièce n°1

AVANT-PROPOS

Le P.L.U – Aspects généraux

LE PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) est l'un des instruments de l'urbanisme de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003. Le décret n°2001-260 du 27 mars 2001 modifie le Code de l'Urbanisme et le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique et relatif au document d'urbanisme.

Le nouvel article L.121.1 du Code de l'Urbanisme fixe les principes fondamentaux qui s'imposent aux PLU, il s'agit :

- De l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.
- De la diversité des fonctions et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que des équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.
- D'une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Par ailleurs, le PLU doit respecter un rapport de compatibilité avec **les dispositions et les orientations de documents supracommunaux** :

- Le Plan d'Exposition au Bruit
- Le **Schéma Directeur de la Région Île-de-France (S.D.R.I.F.)**, approuvé le 27 décembre 2013. Il définit les grands axes suivants :
 - Organisation polycentrique du développement en confortant les pôles urbains.
 - Satisfaction des besoins en logements et en emplois en assurant la diversité et en tendant à un meilleur équilibre habitat/emploi.
 - Préservation des espaces agricoles, boisés et paysagers de façon à irriguer l'agglomération par les espaces naturels.
 - Meilleure réponse aux besoins de transport et d'échanges en tissant un véritable maillage de transports collectifs, en hiérarchisant le réseau routier et en le complétant pour les déplacements transversaux.
- Le **Plan de Déplacements Urbains de la Région Île-de-France (P.D.U.I.D.F.)**, approuvé le 19 décembre 2014, définit les principes permettant d'organiser les déplacements de personnes, de transport des marchandises, la circulation, le stationnement.
- Le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Seine-Normandie (S.D.A.G.E)**, arrêté par le préfet le 1^{er} décembre 2015 et publié au J.O du 20/12/2015.

Le PLU doit respecter un rapport de prise en compte avec les documents suivants :

- Le **Schéma Régional du Climat, de l'Air, et de l'Energie (SRCAE)**, approuvé le 23 novembre 2012 et arrêté par le préfet de région le 14 décembre 2012.

Le PLU doit par ailleurs prendre en compte les dispositions du **Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)**, approuvé le 21 octobre 2013 et tenir compte de l'**Opération d'Intérêt National Orly-Rungis / Seine-Amont (O.I.N)**, créée par décret du 10 mai 2007, qui concerne 12 communes du Val-de-Marne dont Villeneuve-le-Roi. L'O.I.N a pour ambition de valoriser pleinement les atouts de ce territoire et d'en faire l'un des grands pôles d'attractivité de l'Île-de-France.

Le PLU doit également tenir compte des **Schémas départementaux** :

Le **Schéma Départemental d'Aménagement (S.D.A) Val de Marne Objectif 2020**, adopté le 24 avril 2006 par l'assemblée départementale, définit 6 grands défis à l'horizon 2020 sur l'ensemble du département :

1. Répondre au besoin d'épanouissement dans un territoire de solidarité.
 2. Assurer le droit au logement partout dans le Val de Marne.
 3. Ouvrir de nouvelles perspectives pour un développement économique au service de l'emploi.
 4. Valoriser la diversité et les équilibres des espaces urbains et naturels du Val de Marne.
 5. Développer les transports, décloisonner le territoire et renforcer son ouverture vers l'Île-de-France et vers le monde.
 6. Réussir le renouveau des pôles d'Orly-Rungis et de Seine-Amont pour le développement du sud-est Francilien.
- Le **Plan de Déplacement du Val-de-Marne**. Faciliter l'usage des transports collectifs, diminuer le trafic automobile, encourager les circulations douces et transporter les marchandises par voie fluviale et ferrée, tels sont les objectifs du Plan de Déplacements du Val-de-Marne que le Conseil départemental a élaboré.
 - Le **Schéma Départemental des Itinéraires Cyclables du Val-de-Marne**, adopté en 2002, affirme clairement sa volonté de donner au vélo une place significative dans le développement de la mobilité des Val-de-Marnais.
 - Le **Schéma de Développement Commercial du Val-de-Marne**, décret du 20 novembre 2002.

Document d'urbanisme : Élaboration et évolution

1. **ÉLABORATION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**
9 février 1989 Approbation du POS par arrêté préfectoral
2. **MODIFICATION N°1**
5 février 1998 Approbation du POS, par décision du Conseil Municipal
3. **MODIFICATION N°2**
21 décembre 2000 Approbation du POS, par décision du Conseil Municipal
4. **MODIFICATION N°3**
30 juin 2005 Approbation du POS, par décision du Conseil Municipal
5. **MODIFICATION N°4**
27 septembre 2007 Approbation du POS, par décision du Conseil Municipal
6. **MODIFICATION N°5**
2 juin 2010 Approbation du POS, par décision du Conseil Municipal
7. **MODIFICATION N°6**
29 novembre 2011 Approbation du POS, par décision du Conseil Municipal
8. **ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**
26 septembre 2017 Approbation du PLU, par décision du Conseil Territorial
9. **RÉVISION COMPLÈTE ET TRANSFORMATION EN PLU**

Par délibération n°2010-09-302 en date du 10 septembre 2010, le Conseil Municipal a décidé de prescrire la mise en révision totale du Plan d'Occupation des Sols de Villeneuve-le-Roi et de prescrire l'élaboration du P.L.U.

Concernant les dispositions réglementaires mises en œuvre, l'élaboration ayant été engagée avant le 1er janvier 2016 (lancement en 2010) la collectivité n'avait pas l'obligation d'appliquer les nouvelles dispositions réglementaires liées au décret du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du contenu des PLU. Conformément, au terme du paragraphe VI de l'article 12 dudit décret, les dispositions de l'article R.123-1 à R123-14 du code de l'urbanisme, dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015, restent applicables aux PLU.

A l'issue de la saisine au cas par cas, l'autorité environnementale a, par courrier N° 94-002-2014, en date du 18 Septembre 2014, dispensé la collectivité de la mise en œuvre d'une évaluation environnementale sur le P.L.U de Villeneuve-le-Roi.

Le P.L.U a été approuvé par délibération du Conseil Territorial en date du 26 septembre 2017. Toutefois, elle a été annulée par le tribunal administratif de Melun le 15 décembre 2020 en raison de deux vices de procédure dont l'absence d'évaluation environnementale.

La Cour administrative d'Appel de Paris dans son arrêt du 16 décembre 2021 a retenu, comme le tribunal administratif, le moyen tiré de l'absence d'évaluation environnementale, dans la mesure où l'autorité environnementale a, selon la juridiction d'appel, commis une erreur manifeste d'appréciation en considérant que le P.L.U n'était pas susceptible d'avoir des conséquences notables sur l'environnement.

La Cour fait néanmoins application des dispositions de l'article L.600-9 du code de l'urbanisme afin de permettre la régularisation de ce vice dans un délai de 9 mois à compter de la notification de l'arrêt.

Le rapport de présentation

Le présent rapport de présentation effectué dans le cadre de la révision du P.L.U s'applique à tout le territoire de la commune.

Les objectifs du rapport de présentation sont d'apporter une information générale, de déterminer les enjeux et besoins de la commune, ainsi que de justifier les grandes orientations d'aménagement.

À cet effet, il doit :

- **exposer LE DIAGNOSTIC** établi au regard des données économiques, démographiques, et sur le logement (1^{ère} partie).
- **analyser L'ÉTAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT** (2^{ème} partie).
- **procéder à L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DU POTENTIEL DE DENSIFICATION** (3^{ème} partie)
- **expliquer LES CHOIX RETENUS** sur les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement (4^{ème} partie).
- **évaluer LES INCIDENCES** des orientations sur l'environnement (5^{ème} partie) et **préciser LES INDICATEURS POUR L'ÉVALUATION DES RESULTATS** de l'application du plan (5^{ème} partie).

SOMMAIRE

PARTIE 1 – DIAGNOSTIC	9
1. ELEMENTS DE CADRAGE	10
2. LES DONNEES DEMOGRAPHIQUES	16
3. LES DONNEES GENERALES SUR L’HABITAT	24
4. LES EQUIPEMENTS ET SERVICES A LA POPULATION	40
5. LES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES	48
6. CIRCULATIONS ET DEPLACEMENTS	58
PARTIE 2 – ETAT INITIAL DE L’ENVIRONNEMENT	92
1. LES RESSOURCES ET MILIEUX NATURELS	93
2. LES ESPACES PAYSAGERS ET LE PATRIMOINE NATUREL	99
3. L’ANALYSE URBAINE	115
4. LE PATRIMOINE	139
5. ENVIRONNEMENT, CADRE DE VIE ET GESTION DURABLE DU TERRITOIRE	146
PARTIE 3 – ANALYSE DE LA CONSOMMATION D’ESPACE ET POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION	178
PARTIE 4 – LES DISPOSITIONS DU PROJET	190
1. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD	191
2. LES ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	201
3. LE REGLEMENT ET LA DELIMITATION DES ZONES	202
4. DISPOSITIONS SPECIFIQUES	237
PARTIE 5 – ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L’ENVIRONNEMENT ET INDICATEURS DE SUIVI	242
PREAMBULE	243

PARTIE 1 – DIAGNOSTIC

1. ELEMENTS DE CADRAGE

SITUATION GENERALE DE LA COMMUNE

Villeneuve-le-Roi bénéficie d'une situation stratégique au vu de :

- **sa proximité avec la capitale :**

En limite de l'Essonne, Villeneuve-le-Roi est située dans le département du Val-de-Marne et s'inscrit dans le contexte urbain dense de la petite couronne de l'agglomération parisienne, à environ 15 km au sud-ouest de la capitale. Chef-lieu du canton de Villeneuve, la commune est limitrophe des communes d'Orly au nord, Villeneuve-Saint-Georges à l'est, Ablon-sur-Seine au sud, Athis-Mons au sud-ouest et Paray-Vieille-Poste à l'ouest et au nord-ouest.

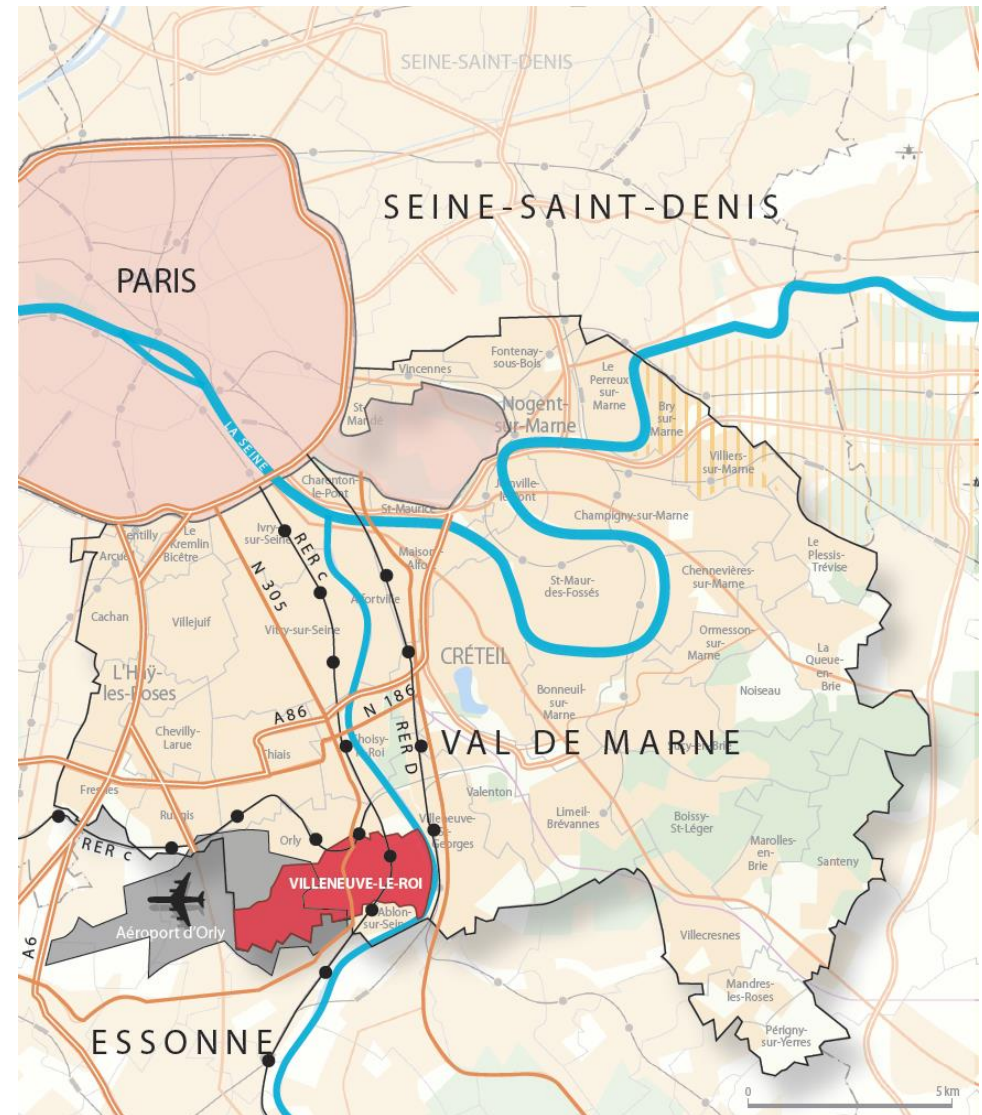
- **la proximité d'infrastructures de transport majeur à l'échelle régionale et nationale :**

L'accessibilité de la commune est facilitée par un réseau de déplacement dense et varié. Outre **les voies routières** facilitant les liaisons vers des axes d'intérêt régional (A86, RN 186, A6 ...), **la desserte ferroviaire** (cinq gares desservent le territoire : Villeneuve-le-Roi, Villeneuve-Saint-Georges, Ablon-sur-Seine, deux gares sur Orly avec deux lignes R.E.R. D et C), **les infrastructures aériennes** (à proximité immédiate avec l'Aéroport d'Orly et éloignée avec Roissy-Charles de Gaulle) et **la boucle de la Seine** (qui limite le territoire à l'est) assurent les déplacements de la population et des marchandises (Port de Bonneuil-sur-Marne, gares de Fret sur Villeneuve-Saint-Georges, Valenton et Rungis).

- **la proximité de pôles d'emplois dynamiques :**

À proximité immédiate du pôle d'emplois d'Orly-Rungis, le plus important du Val-de-Marne et le second en Île-de-France, Villeneuve-le-Roi s'inscrit dans un espace économique dynamique et majeur à l'échelle du département.

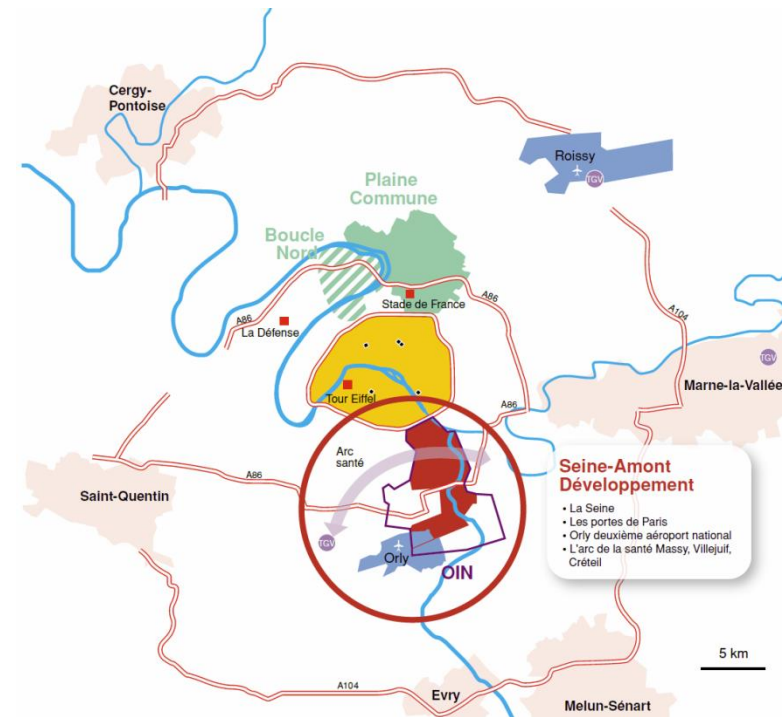
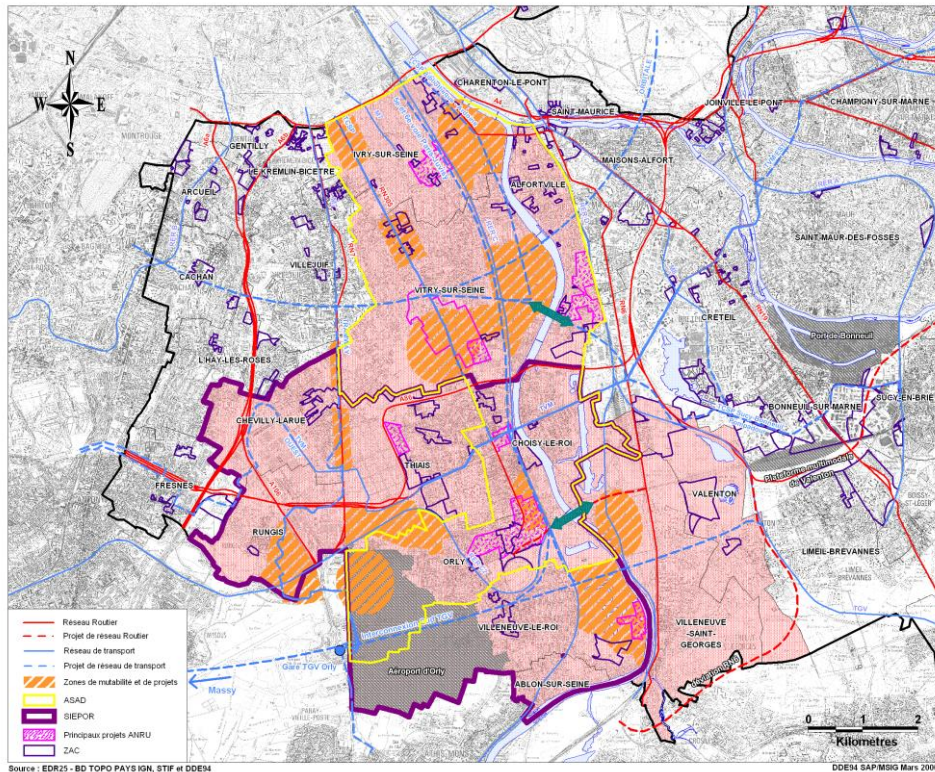
De grands équipements structurants, assurant des fonctions métropolitaines, sont localisés à proximité : **le MIN de Rungis**, **la plate-forme aéroportuaire d'Orly** et **les grands équipements le long de la Seine** (support de la fourniture des services urbains et environnementaux pour la capitale).



- **Son intégration dans un territoire à fort enjeux : OIN Orly-Rungis-Seine-Amont :**
Villeneuve-le-Roi est intégrée dans le territoire prioritaire de l'**Opération d'Intérêt National (O.I.N) Orly-Rungis-Seine-Amont**, dont la requalification économique et urbaine est l'un des objectifs centraux du Schéma Directeur de l'Île-de-France (SDRIF) pour le département du Val-de-Marne.

L'O.I.N. a pour ambitions de valoriser pleinement les atouts de ce territoire et d'en faire l'un des grands pôles de l'attractivité de l'Île-de-France. Elle vise à conduire toutes les opérations de nature à favoriser l'aménagement, le renouvellement urbain et le développement économique sur la partie est de la Région. C'est ainsi que l'O.I.N contribuera à la création de 3 000 nouveaux logements/an et l'accueil de 1 000 emplois/an sur l'ensemble du périmètre.

Seine Amont



- Réseau Routier
- - - Projet de réseau Routier
- Réseau de transport
- - - Projet de réseau de transport
- ▨ Zones de mutabilité et de projets
- ▨ ASAD
- ▨ SIEPOR
- ▨ Principaux projets ANRU
- ▭ ZAC

LE CONTEXTE INTERCOMMUNAL

La commune adhère à plusieurs structures intercommunales, aux compétences différentes, et couvrant des périmètres variés :

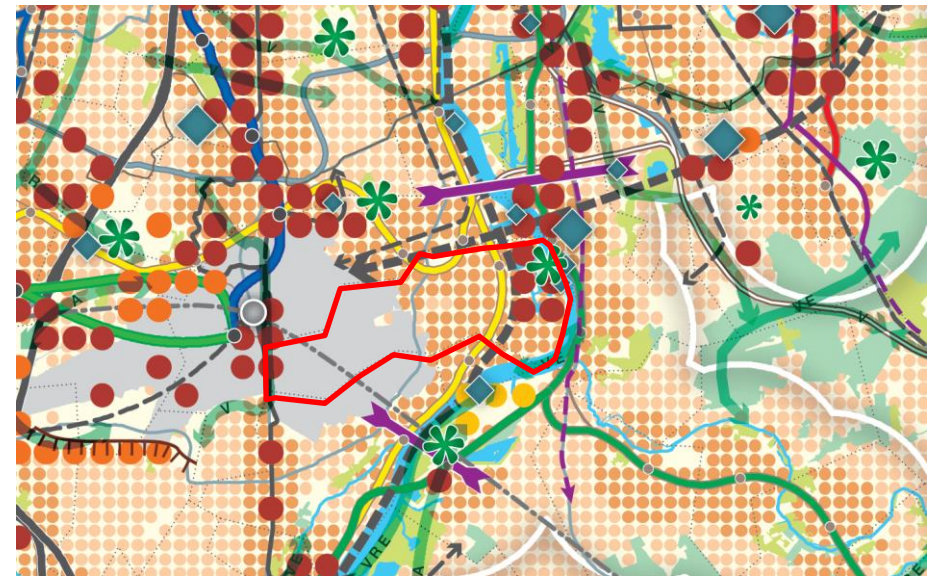
Dans le cadre de l'Opération d'Intérêt National Orly-Rungis-Seine-Amont, Villeneuve-le-Roi fait partie du **Syndicat d'Etudes du Pôle d'Orly-Rungis (SIEPOR)**, créé le 23 janvier 2004 et de l'**Établissement Public d'Aménagement Orly-Rungis-Seine-Amont (EPA-ORSA)**, créé par le décret du 10 mai 2007.

Suite à leur création au 1^{er} janvier 2016, la ville de Villeneuve-le-Roi s'inscrit dans la **Métropole du Grand Paris (MGP)** et l'**Établissement Public Territorial (EPT) « Grand-Orly Seine Bièvre »**.

La commune adhère également :

- Le **Syndicat mixte intercommunal pour l'Assainissement et la Gestion des Eaux du bassin versant de l'Yerres (SyAGE.)** est l'interlocuteur des Villeneuvois concernant toutes les questions liées à la gestion des réseaux d'eaux usées et pluviales depuis 2009.
- Le **Syndicat Intercommunal d'Élimination et Valorisation des Déchets (S.I.E.V.D.)**, situé en plein M.I.N. de Rungis, traite les déchets de 10 communes. Ouverte depuis février 2002, cette véritable petite usine permet de séparer les matériaux collectés dans les bacs jaunes et de les conditionner pour être valorisés.
- Le **Syndicat Intercommunal de la Périphérie de Paris pour l'Électricité et les Réseaux de Communication (S.I.P.P.E.R.E.C.)** est un établissement public de coopération intercommunale sans fiscalité propre, situé dans les départements des Hauts-de-Seine, de Seine-Saint-Denis, du Val-de-Marne, du Val-d'Oise et des Yvelines, ainsi que Paris (pour les Bois de Vincennes et de Boulogne).
- Le **Syndicat Intercommunal pour l'Équipement Hospitalier du sud-est de la Région Parisienne.**
- Le **Syndicat Intercommunal pour l'Informatique et ses Outils (SICIO)**, gère l'informatique de cinq communes dans le Val de Marne (Choisy-le-Roi, Bonneuil-sur-Marne, Limeil-Brevannes, Valenton, Villeneuve-le-Roi) et 6 syndicats, totalisant plus de 105 000 habitants.

Extrait du SDRIF approuvé le 27 décembre 2013



LE TERRITOIRE COMMUNAL

Structure générale du territoire

D'un point de vue géographique, la commune de Villeneuve-le-Roi présente une morphologie étirée sur une longueur d'environ 5,5 km d'est en ouest et d'environ 2 km du nord au sud. Sur sa partie est, elle est insérée dans une boucle de la Seine qui crée une frontière naturelle et l'isole des communes voisines.

Le territoire est largement urbanisé et se caractérise par un tissu urbain diversifié où domine la vocation résidentielle. Surnommée la ville aux 6 000 jardins (pour environ 7 500 habitations), Villeneuve-le-Roi présente essentiellement des zones pavillonnaires.

La partie ouest est marquée par les emprises de l'aéroport international d'Orly, deuxième plate-forme aéroportuaire et la partie est, en cours de requalification, est actuellement occupée par l'ancienne ZAC les Vœux-Saint-Georges (zone d'activités) et la Zone Industrielle de la Carelle. De grandes disponibilités foncières sur le territoire communal laissent espérer des perspectives de développement intéressant pour le devenir du territoire.

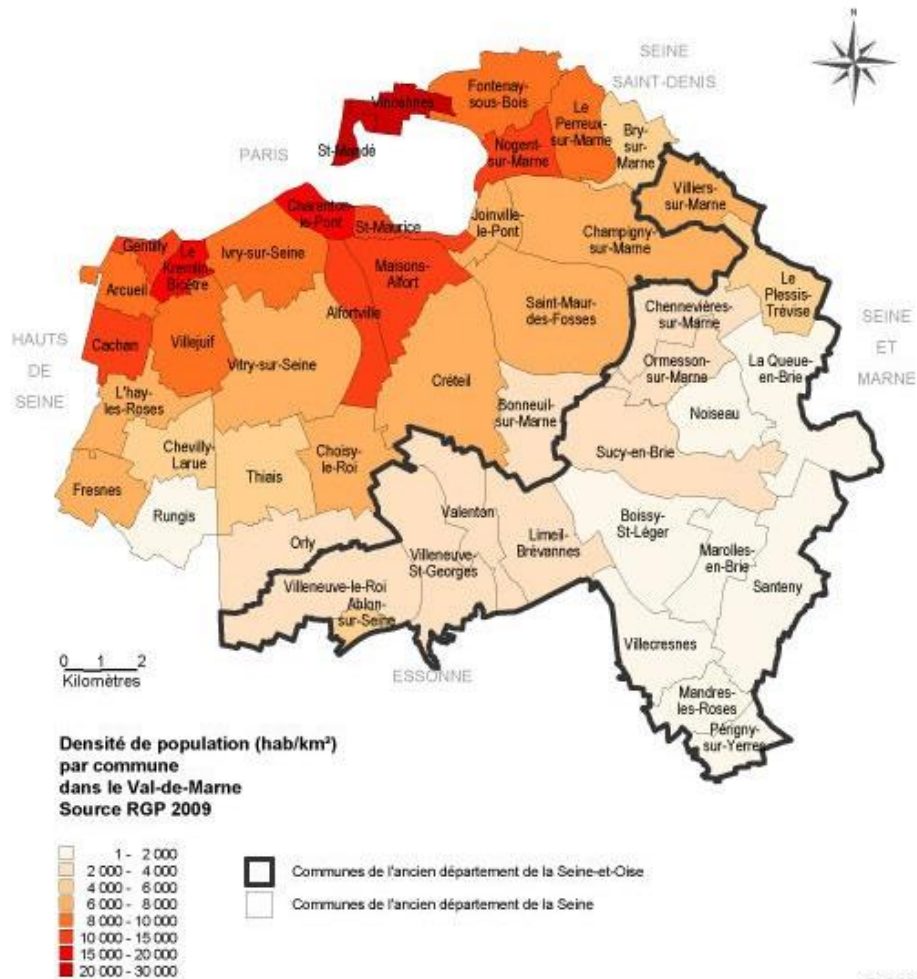
Si Villeneuve-le-Roi bénéficie d'un certain nombre d'atouts, elle n'en demeure pas moins très contrainte notamment par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome d'Orly, le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Marne et de la Seine du Val-de-Marne, le Plan de Prévention des Risques Technologiques sur le Site SEVESO II...



La densité

Avec environ 2200 habitants/km² en 2009, Villeneuve-le-Roi est une commune relativement peu dense en comparaison des autres communes du Val-de-Marne, qui comptabilise environ 5380 habitants/km². Les grandes emprises de l'aéroport d'Orly, l'ancienne ZAC les Vœux-Saint-Georges et la prédominance d'habitat pavillonnaire expliquent cette densité.

DENSITE DE POPULATION DANS LE VAL-DE-MARNE



Commune de Villeneuve-le-Roi

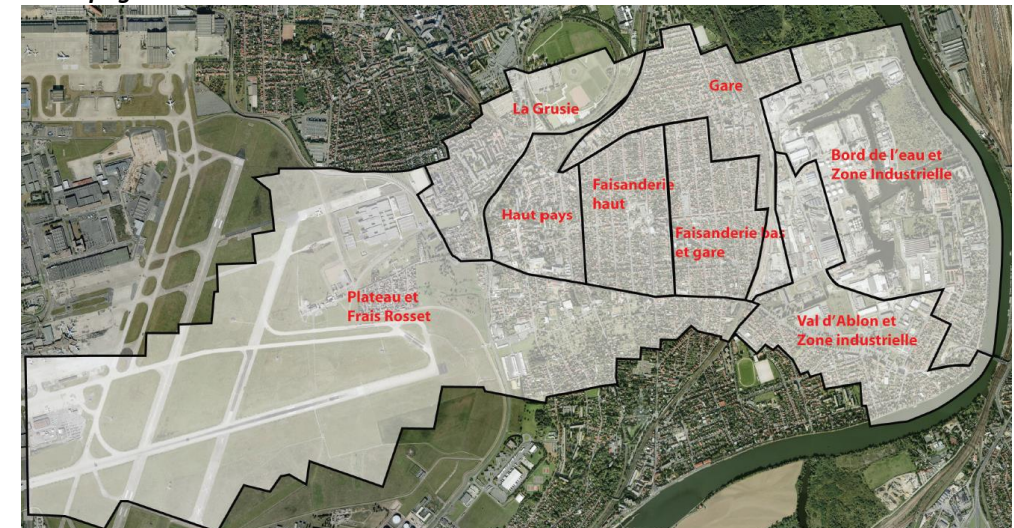
Les données IRIS

Les données IRIS sont une base de données infra-communales sur la population et les entreprises, associée à une cartographie numérisée. Ces données sont issues de l'INSEE.

Sur Villeneuve-le-Roi, l'INSEE identifie 8 quartiers :

- La Grusie, qui comprend les emprises de l'aéroport d'Orly et la partie centrale sud du territoire
- Le Plateau et Frais Rosset
- Le Haut Pays
- La Faisanderie Haut
- La Faisanderie Bas et la Gare
- La Gare
- Le Val d'Ablon et zone Industrielle
- Le Bord de l'eau et la Zone Industrielle.

Découpage IRIS



Projet de PLU présenté au Conseil Territorial en date du 15/02/2022 – Rapport de Présentation

2. LES DONNEES DEMOGRAPHIQUES

L'analyse démographique de Villeneuve-le-Roi est issue des recensements INSEE de 1975, de 1982, de 1999 et de 2009. Elle est complétée dans la mesure du possible par des données plus récentes de source communale.

LA POPULATION COMMUNALE ET SES EVOLUTIONS

RAPPEL / Définition de la population totale selon l'INSEE

La définition de la population légale en vigueur a évolué entre celle du dernier recensement et celle en vigueur entre 1975 et 1999, ainsi :

Sur la période 1975-1999, « la population sans double compte » est l'indicateur de référence utilisé par l'INSEE dans des analyses démographiques. Ce recensement ne comptabilise qu'une seule fois les personnes ayant des attaches dans plusieurs communes (élèves internes, militaires du contingent ou personnes vivant en collectivité) et présente l'intérêt d'être cumulable à tous les niveaux géographiques.

Au dernier recensement, le terme générique de "populations légales" regroupe pour chaque commune sa population municipale, sa population comptée à part et sa population totale qui est la somme des deux précédentes. La population municipale est celle qui est utilisée à des fins statistiques ; la population totale est la plus souvent utilisée pour l'application de dispositions législatives ou réglementaires. L'indicateur « population sans double compte » ne figure plus dans les analyses.

En 2012, la population, est de 18 705 habitants, en 2013 elle est de 20 481 habitants.

En 2009, Villeneuve-le-Roi compte 18 495 habitants selon l'INSEE. L'évolution démographique de Villeneuve-le-Roi est caractérisée par une longue période de décroissance. **Depuis les années 70, le territoire communal a perdu près d'1/5 de sa population en 40 ans.** Comparativement au Val-de-Marne, le rythme de croissance de Villeneuve-le-Roi est nettement inférieur aux autres communes du département depuis 1975.

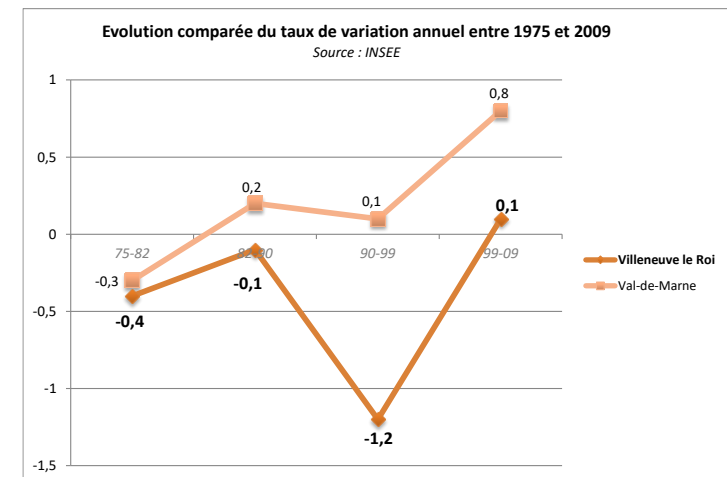
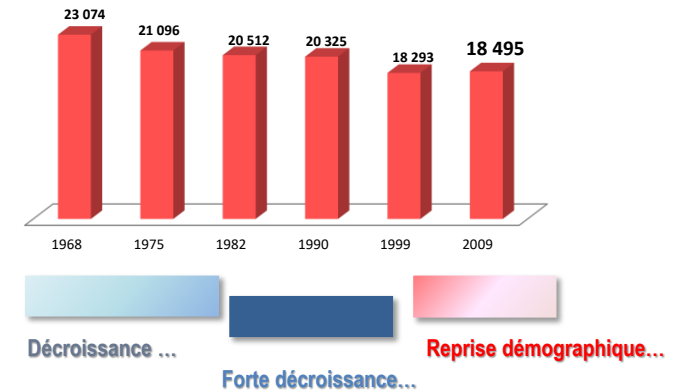
Au cours des années 90, la population totale recensée sur le territoire passe en-dessous du seuil des 20 000 habitants.

Cette évolution, qui s'inscrit dans la poursuite du déclin démographique amorcé depuis les années 70, est notamment liée à la politique d'acquisition de l'Aéroport De Paris d'environ 400 pavillons situés en-dessous de la zone de décollage des avions. Ces logements, démolis en 1998, engendrent une perte conséquente de la population.

Depuis les années 2000, une politique en faveur du redéveloppement de Villeneuve-le-Roi est menée. L'objectif d'atteindre le seuil de 20 000 habitants, seuil atteint dans les années 1990, est affiché dans les orientations du PLH adopté en 2003.

Ainsi depuis les années 2000, la ville mène une politique forte en matière de développement et de la qualité de l'habitat en menant plusieurs opérations de renouvellement urbain et d'extension. Une reprise démographique est ainsi constatée sur la dernière période intercensitaire.

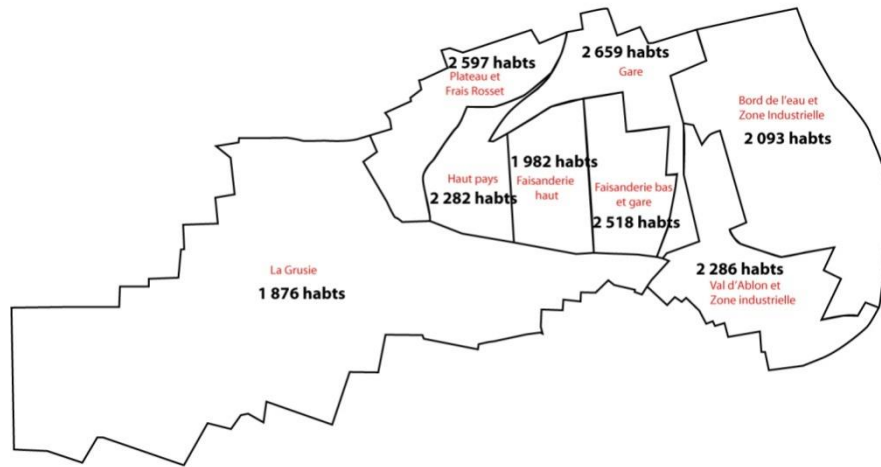
Evolution démographique de
Villeneuve-le-Roi de 1968 à 2009
(nombre d'habitants)
Source : INSEE



Les regroupements d'îlots composant des IRIS ont été déterminés à partir de données du recensement de 1990. Ils constituent des zones aussi homogènes que possible du point de vue socio démographique.

Ainsi, le territoire de Villeneuve-le-Roi a été découpé en 8 quartiers distincts avec une population oscillant entre 1 876 habitants sur la Grusie à 2 659 habitants sur le secteur Gare en 2009.

Population par quartier sur Villeneuve-le-Roi en 2009



Les facteurs de l'évolution démographique

D'une manière générale, l'évolution démographique est due à deux phénomènes qui se cumulent :

- **le mouvement naturel**, qui se définit par la différence entre les naissances et les décès des villeneuvois,
- **l'évolution du solde migratoire** qui traduit l'arrivée (positif) ou le départ (négatif) de populations à Villeneuve-le-Roi.

À VILLENEUVE-LE-ROI,

L'évolution démographique est principalement liée aux FLUCTUATIONS DU SOLDE MIGRATOIRE. Depuis les années 1970 et à chaque période intercensitaire, un déficit

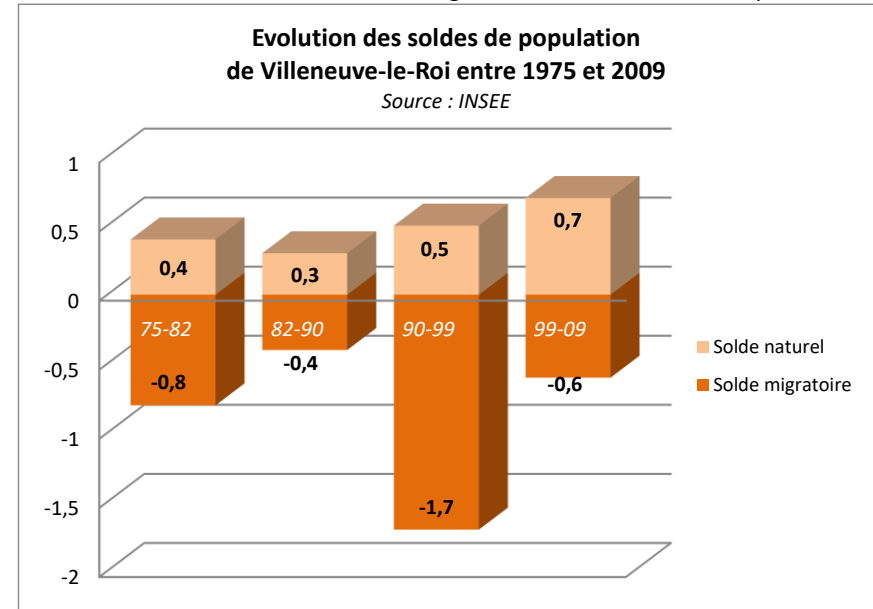
migratoire est constaté : le nombre de personnes qui quitte le territoire communal est bien supérieur au nombre d'arrivants.

La mise en place du PEB de l'aérodrome d'Orly dans les années 1970-1980 limite fortement le développement urbain sur le territoire de Villeneuve-le-Roi et explique en partie les évolutions démographiques constatées. Le parc, ayant peu évolué depuis les années 70-80, n'a pas permis de répondre aux attentes de l'ensemble de la population.

La période 1990-1999 est marquée par de nombreux départs de populations, liés à la démolition de 400 logements individuels en 1998, acquis par Aéroport De Paris.

Le SOLDE NATUREL est moins déterminant dans les évolutions démographiques : il reste positif mais ne permet pas de compenser les pertes liées aux soldes migratoires négatifs dans les périodes de décroissance. Si depuis les années 1980, le solde naturel croît régulièrement (+0,2 sur les périodes 82-99 et 99-09), il reste bien inférieur à celui de la zone de référence.

Les nouveaux projets en matière d'habitat engagés sur la ville depuis le recensement de 2009 (notamment la réalisation de 850 logements sur le quartier Parc-en-Seine) engendrent l'arrivée d'un nombre conséquent de nouveaux ménages sur le territoire et sous-tendent ainsi une relance des soldes migratoire et naturel sur cette période.



Les migrations résidentielles

• LES MÉNAGES QUI S'INSTALLENT SUR LE TERRITOIRE :

Au recensement de 2008¹, près de 8 habitants sur 10 résidaient déjà sur la commune en 2003 (environ 80 % dont 10% ont déménagé au sein de la commune). Cette situation traduit une *certaine stabilité résidentielle* et par conséquent laisse supposer une bonne attractivité de la commune.

Cette stabilité semble supérieure à celle constatée à l'échelle du département avec près de 76 % des habitants qui habitaient leur commune en 2003 sur l'ensemble du Val-de-Marne.

De plus, 52 % des ménages de Villeneuve-le-Roi ont emménagé sur la commune depuis plus de 10 ans (contre une moyenne de 46 % à l'échelle départementale).

Une forte stabilité de la population venue s'installer sur Villeneuve-le-Roi est ainsi constatée en 2008.

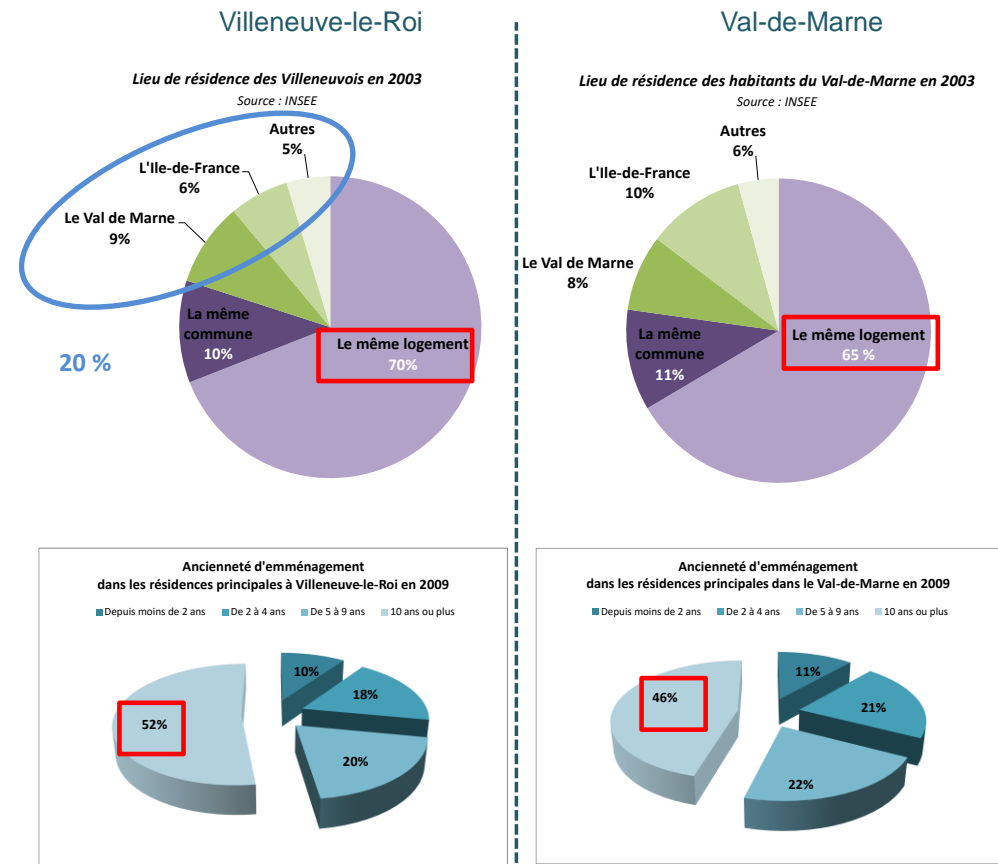
Notons que la très forte stabilité résidentielle dans le logement et au sein de la commune s'explique en partie par un poids prédominant du statut de propriétaire occupant dans la structure de l'offre de logement.

• ... ET CEUX QUI PARTENT :

Le départ des résidents semble dû à trois types de phénomènes :

- **La décohabitation** : les enfants arrivés avec leurs parents, il y a dix à vingt ans et qui ont aujourd'hui entre 20 et 30 ans quittent le foyer familial. Ils ne trouvent pas sur la commune de logements adaptés, et vont s'installer dans les communes proposant des logements plus abordables (niveaux de prix) et plus adaptés à leurs conditions de vie (logements en location et de petites ou moyennes tailles).
- **Le desserrement des ménages** : les évolutions sociales tendent vers l'éclatement des cellules familiales et donc le départ d'habitants en raison de séparations ou de divorces de décès de l'un des membres entraînant un changement de mode de vie. Ainsi, une part de ménages de seconde génération (50-60 ans), qui après un changement de situation familiale ont dû changer de logement sans retrouver ce qu'ils souhaitaient sur Villeneuve-le-Roi.

- **Le changement de mode de vie ou de la délocalisation professionnelle** : familles ou personnes âgées qui ont quitté la commune pour se rapprocher de services adaptés ou ménages divers pour se rapprocher de leur lieu professionnel (ouvriers et employés).



¹ Données non disponibles pour 2009, suite à un changement de questionnaire. Derniers résultats à consulter sur ce point doit être effectués sur le recensement de 2008.

LES CARACTERISTIQUES DES MENAGES ET DES HABITANTS

Le phénomène de vieillissement de la population

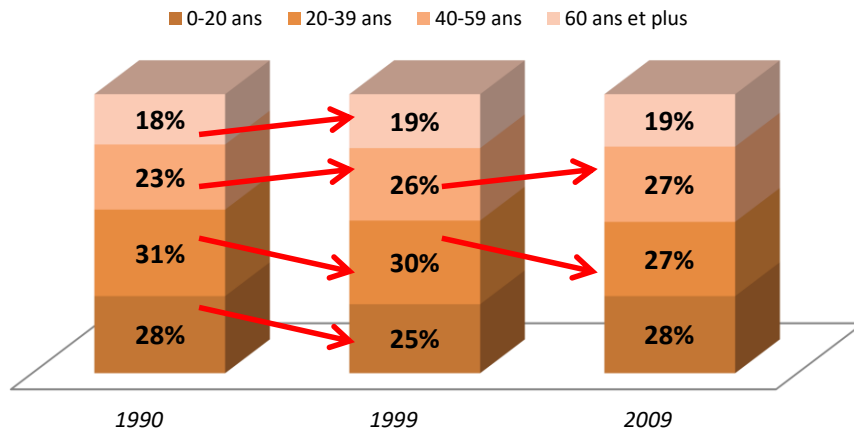
Rappels des phénomènes observés avant 1999

Sur la période 1982-1999, une tendance au vieillissement de la population est constatée :

- **Le glissement de l'ensemble des tranches d'âges** traduit ce phénomène. Les populations les plus jeunes sont en nette diminution alors que la part des plus de 40 ans croît. Caractérisé par un solde migratoire négatif, bien inférieur aux autres périodes intercensitaires, un nombre conséquent de jeunes ménages quitte le territoire.
- **La diminution de l'indice de jeunesse** traduit la baisse des populations les plus jeunes.

Evolution de la population par âge
à Villeneuve-le-Roi entre 1990 et 2009 (en %)

Source : INSEE



Une stabilisation du phénomène de vieillissement de la population depuis 1999

L'évolution des différentes classes d'âges se manifeste différemment avec :

- **Une évolution opposée dans les classes d'âges extrêmes**, avec l'augmentation significative des jeunes populations (0-19 ans) et une stabilisation du nombre de personnes de + 60 ans. L'augmentation de l'indice de jeunesse* traduit ces évolutions, similaires aux tendances des échelons supérieurs : **1,5 en 2009**.

	1990	1999	2009
Villeneuve-le-Roi	1,5	1,3	1,5
Val-de-Marne	1,6	1,3	1,5

* Indice de jeunesse = $\frac{\text{Part des moins de 20 ans}}{\text{Part des plus de 60 ans}}$

- **Un glissement des tranches d'âges intermédiaires** (entre 20 et 60 ans), explique la légère augmentation des populations âgées de 40-59 ans.
- **Une fuite des décohabitants marque également la structure de la population villeneuvoise sur 1999-2009**. Effet, une baisse conséquente des populations âgées de 20-39 ans est observée sur cette période, mettant ainsi en exergue une certaine inadéquation entre l'offre de logements, les besoins et les ressources de cette tranche d'âge.

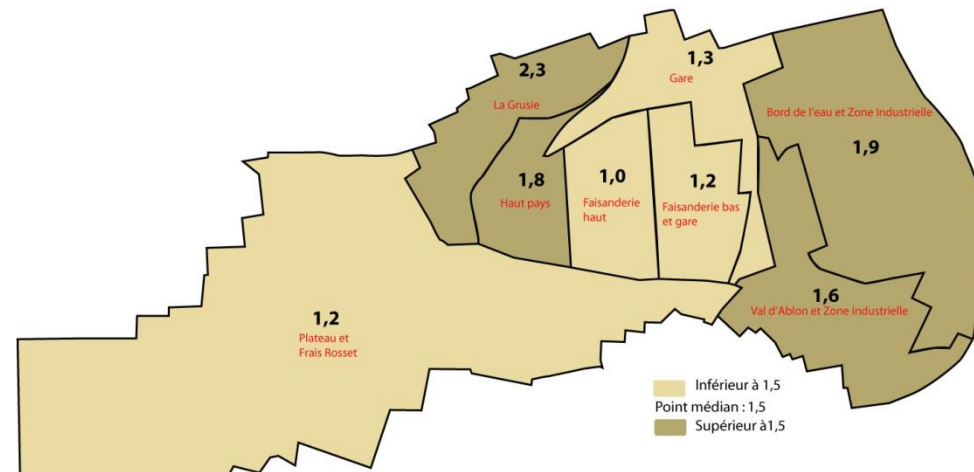
Par ailleurs, l'analyse par quartier des répartitions de population donne une information précieuse puisqu'elle permet de localiser les quartiers dont le phénomène de vieillissement de la population a du mal à se résorber. Avec une représentation des moins 20 ans inférieure à celle observée à l'échelle communale, les secteurs du Plateau et Frais Rosset, la Faisanderie Haut, la Faisanderie Bas et la Gare possèdent une indice de jeunesse inférieur au point médian (inférieur à 1,5).

En conclusion :

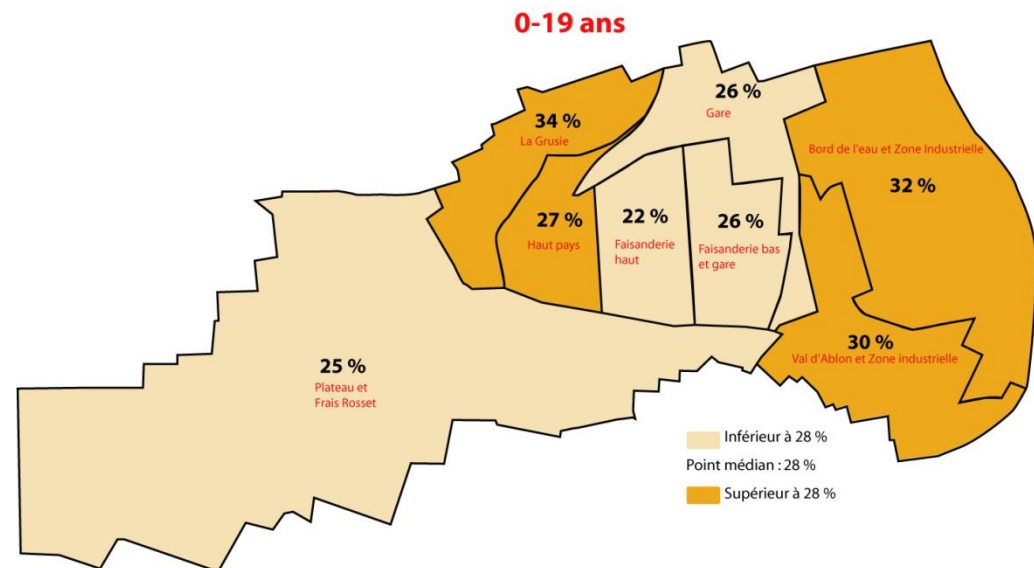
Alors que sur les périodes intercensitaires précédentes, un vieillissement de la population était observé, l'évolution des tranches d'âges extrêmes sur 1999-2009 sous-tend un ralentissement global de ce phénomène. Des disparités sont toutefois constatées selon les quartiers, avec une population plus vieillissante sur les secteurs centraux et sur le Plateau du Frais Rosset.

La mixité proposée dans les opérations d'habitat engagées sur la commune depuis 2009 permet de présumer du maintien de cette tendance.

Indice de jeunesse par quartier sur Villeneuve-le-Roi en 2009



Répartition de la population par tranche d'âge sur Villeneuve-le-Roi en 2009



Un certain « desserrement » des ménages

La taille communale des ménages est de **2,5 pers/ ménage en 2009**. Elle reste supérieure aux moyennes observées sur les communes du Val-de-Marne (> 2,4 en 2009) et au même niveau que les communes d'Ile-de-France.

Evolution de la taille moyenne des ménages

	1982	1990	1999	2009
Villeneuve-le-Roi	3,0	2,9	2,5	2,5
Val-de-Marne	2,6	2,5	2,4	2,4
Ile-de-France	2,9	2,8	2,6	2,5

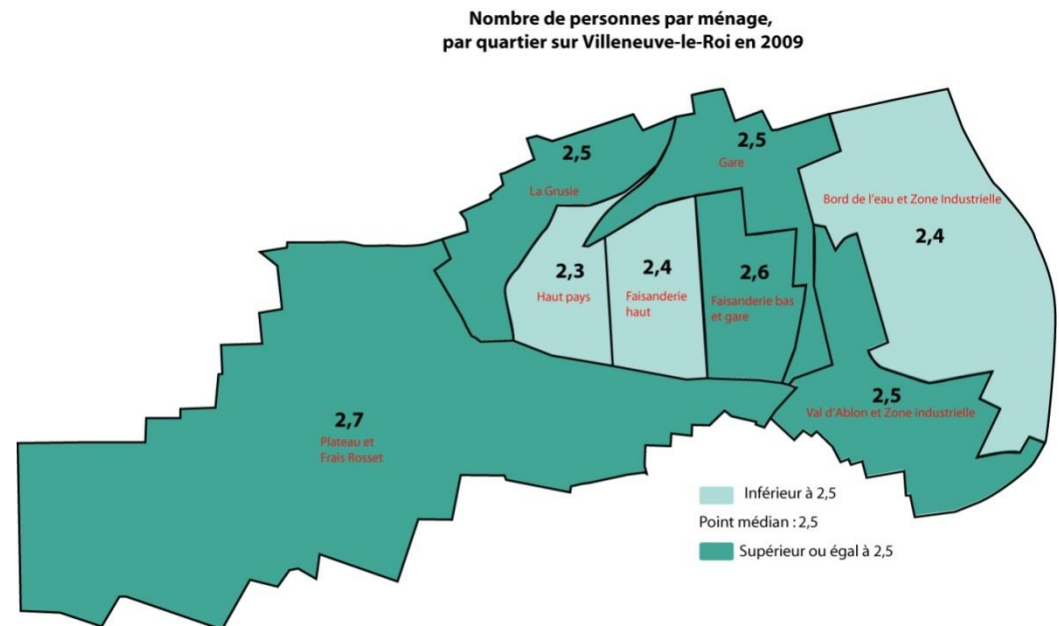
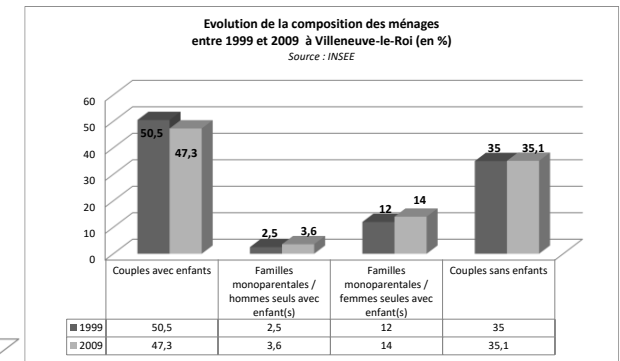
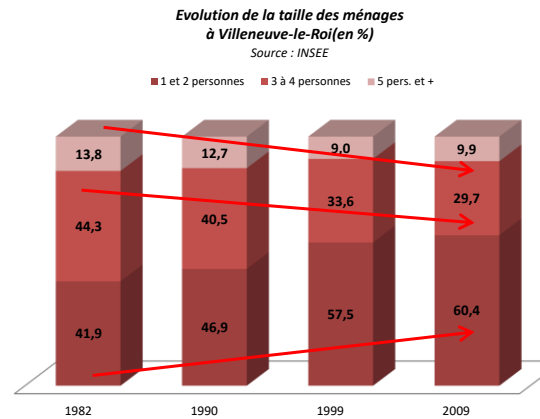
Mais, une réelle diminution de la taille des ménages est constatée sur la commune (3,0 à 2,5 pers/ménage entre 1982 et 2009). Cette situation s'explique notamment par :

- Une forte augmentation des ménages de 1 à 2 personnes (41,9 % en 1982 et 60,4% en 2009),
- La diminution des familles nombreuses (3 enfants et plus).

De plus, la taille moyenne des ménages varie selon les quartiers. Les secteurs du Bord de l'Eau et de la Zone Industrielle, ainsi que le Haut Pays et la Faisanderie haut concentrent actuellement un nombre de personnes par ménage inférieur à la moyenne communale.

Les tendances observées sur la taille des ménages est à mettre en relation avec les effets :

- du **desserrement familial** avec l'éclatement de la cellule familiale : augmentation des divorces ou séparations, des familles monoparentales, décohabitation tardive des jeunes et montée du célibat, etc.
- des **décès** dans les ménages âgés, générant la progression des ménages d'1 personne.
- de la **décohabitation** (départ des jeunes nés ou arrivés avec leurs parents 15 ou 20 ans auparavant).



Un profil de catégories socio-professionnelles caractérisé

En 2009

	Ouvriers	Employés	Professions intermédiaires	Cadres et professions intellectuelles supérieures	Artisans, commerçants et chefs d'entreprises	Agriculteurs exploitants	Retraités	Autres personnes sans activités professionnelles
Villeneuve-le-Roi	15,2	20,3	15,4	6,6	3,0	0	22,0	17,0
Val-de-Marne	9,8	19,0	17,0	14,2	2,9	0	20,0	17,1
Ile-de-France	9,5	17,5	16,5	16,7	2,9	0,1	19,2	17,6

Source : INSEE

L'analyse comparée des catégories socioprofessionnelles des villeneuvois fait ressortir :

- **Une majorité de classes dites « moyennes »** : Une surreprésentation des employés et des ouvriers sur la commune est constatée en comparaison des autres catégories et par rapport aux autres entités administratives. Les professions intermédiaires font également partie des catégories socioprofessionnelles fortement représentées sur le territoire.
- **Une part de cadres et de professions intellectuelles supérieures ainsi que celle des artisans, commerçants et chefs d'entreprises sont inférieures** à celle du Val-de-Marne et de la région Ile-de-France.
- **Une très forte représentation des retraités** sur le territoire communal (22 % en 2009). Catégorie socioprofessionnelle la plus représentée, la part des retraités a augmenté sur la période 1999-2009. Cette évolution impacte la structure démographique et pérennise le vieillissement de la population constaté.
- **La représentation des agriculteurs est proportionnellement identique** sur l'ensemble des territoires étudiés.

Le revenu des ménages

Le profil socio-économique des ménages de Villeneuve-le-Roi est marqué par la surreprésentation des classes « moyennes inférieures » avec :

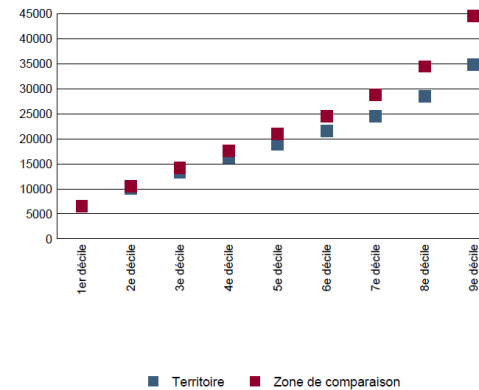
- Une sous-représentation des ménages « sociaux » et « très sociaux » : 18% sur Villeneuve-le-Roi contre 23 % à l'échelle du département,
- Une surreprésentation des ménages « moyens inférieurs » et « moyens », dont le cœur de cible correspond à des ménages ne bénéficiant pas d'allocations, mais non imposés sur le revenu,
- Une sous-représentation de catégories socioprofessionnelles supérieures (14 % sur Villeneuve-le-Roi contre 16 % à l'échelle du département). Cette faible représentation des ménages correspondant à une clientèle « haut de gamme » en termes immobiliers est confortée par d'autres indicateurs, comme la très faible proportion de personnes disposant d'un diplôme de niveau supérieur (4,8 % sur Villeneuve-le-Roi contre 16 % à l'échelle du département).

Une situation inférieure aux tendances du département en termes de revenus

La proportion de foyers fiscaux non imposable sur Villeneuve-le-Roi est inférieure à celle du Val-de-Marne : 40,8 % des foyers fiscaux ne sont pas imposables dans la commune contre 37,8 % sur le Val-de-Marne.

Le niveau de revenu fiscal des ménages par unité de consommation de Villeneuve-le-Roi est inférieur au niveau moyen observé à l'échelle du Val-de-Marne : 18 895 € sur Villeneuve-le-Roi en 2010 contre 21 003 € à l'échelle du département.

Distribution des revenus déclarés en euros par unité de consommation en 2010



Source : Insee, Revenus fiscaux localisés des ménages.

3. LES DONNEES GENERALES SUR L'HABITAT

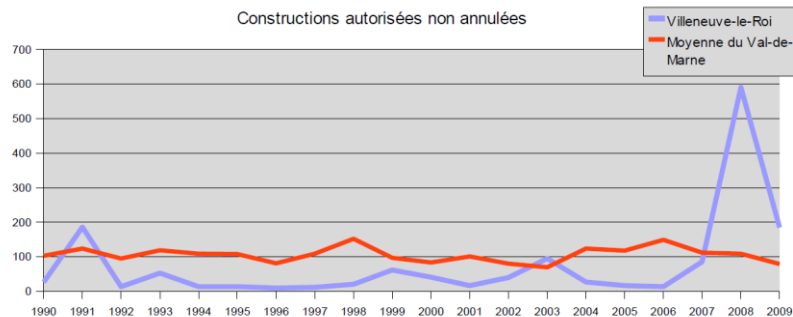
UNE CROISSANCE REGULIERE DU PARC DE LOGEMENTS

La commune de Villeneuve-le-Roi comptait **7908 logements en 2009**.

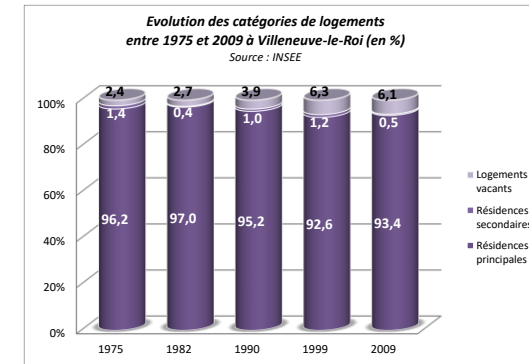
La commune connaît une croissance globale du parc de logements depuis les années 80.

Sur la période 1982-1999, le renouvellement du parc reste à niveau relativement faible (environ 0,2 % par an du parc existant). Peu d'opérations de démolitions-reconstructions ont été réalisées sur cette période.

Sur la période 1999-2010, 1174 logements ont été réalisés sur le territoire communal, **soit une moyenne de 107 logements par an**. Comparativement aux autres communes du Val-de-Marne, le niveau de construction de Villeneuve est inférieur sur cette période. Un pic est constaté en 2008 avec la réalisation de l'Opération Voie de Seine.



Source Sitadel. Construction neuves autorisées non annulées.



Dans le même temps, les évolutions internes au parc de logements traduisent une certaine pression urbaine sur la commune du fait de la baisse :

- **de logements vacants** (env. 6 %), ce qui est légèrement supérieur à la moyenne départementale (env. 5%). Selon les données de l'INSEE, le nombre de logements vacants entre les recensements de 1999 et de 2009 est resté stable : 480 logements vacants identifiés.

La présence d'un habitat dégradé, avec des conditions d'occupants précaires, concentrées dans le parc privé, constitue le principal corollaire de la vacance sur Villeneuve-le-Roi.

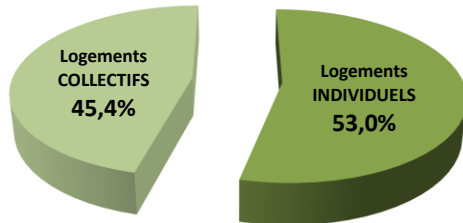
Les chiffres mis en évidence par l'INSEE semblent être « gonflés » par la prise en compte d'un certain nombre de logements vides identifiés sur une courte période (2007-2009), liée au plan de relogement mis en place dans le cadre du projet ANRU engagé sur la Cité Paul Bert. En effet, dans l'attente de la destruction de certains logements, ces surfaces habitables non habitées semblent avoir été comptabilisées par l'INSEE comme « logement vacant ».

- de résidences secondaires (1 %), alors que le Val-de-Marne en comptabilise plus de 2 %. Ce phénomène est lié à la transformation des résidences secondaires en résidence principale du fait de l'installation définitive des occupants sur la commune.

LES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

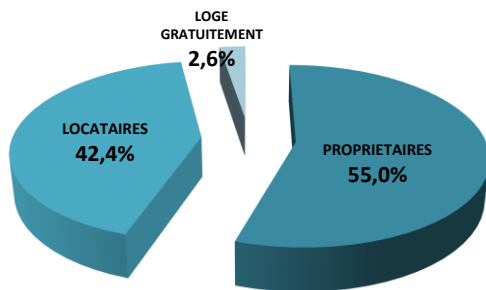
Le parc de résidences principales se caractérise par une forte majorité :

...de logements individuels



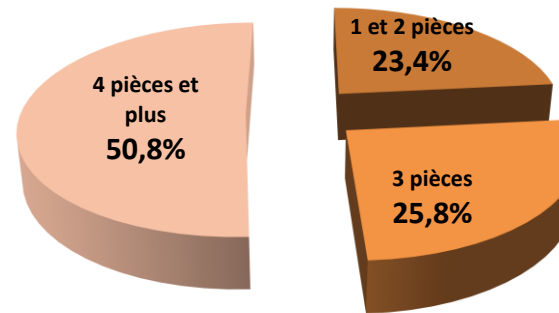
La majorité du parc de Villeneuve-le-Roi est constituée de maisons individuelles (environ 53 %), ce qui s'explique par la forte proportion de logements individuels construits avant 1949 en centre ancien. Les logements collectifs ne représentent que 45,4 % du parc total contre près de 75 % du parc sur le Département.

... occupés par leurs propriétaires



Villeneuve-le-Roi est un secteur d'accès à la propriété : près de 6 logements sur 10 sont occupés par leurs propriétaires, contre 5 logements sur 10 dans le département. La forte proportion de propriétaires occupant le territoire est une caractéristique majeure de la commune. L'attachement des ménages propriétaires de leur logement, et plus largement la commune, apparaît comme la première explication de la forte stabilité résidentielle évoquée dans les parties précédentes.

...et de grandes tailles



En 2009, la taille moyenne des logements est de 3,6 pièces sur la commune, dont une moyenne de 4,4 pièces/maison et de 2,7 pièces/appartement.

Ce sont les logements de 4 et 5 pièces dont les superficies varient de 40 à 99 m² qui sont majoritaires.

À l'inverse, les petits logements sont peu nombreux : près de 2 logements sur 10 ont 2 pièces ou moins. Notons une légère augmentation de leur nombre depuis 1999 (1 733 logements de 2 pièces ou moins en 2009 contre 1 568 en 1999).

Cette situation traduit une certaine inadéquation entre :

- une tendance générale à la baisse de la taille des ménages et le nombre de ménages susceptibles de demander des logements de petites tailles (notamment les 20-39 ans qui ont tendance à quitter le territoire de Villeneuve-le-Roi) : **60,4 % de ménages sont composés d'une à deux personnes.**
- la proportion de petits logements qui semble être insuffisante pour répondre à cette demande : **49,2 % des logements ont moins de 3 pièces.**

Compte tenu des tendances générales d'éclatement de la cellule familiale, du desserrement des ménages et des évolutions récentes sur la commune en termes de diminution de la taille des ménages, cette situation semble se conforter voire se renforcer. Dans ces conditions, elle permet difficilement de satisfaire la demande des personnes seules ou en couples. Cette situation pourrait renforcer le vieillissement de la population.

Ce constat met en évidence la nécessité de créer des logements de petites tailles sur la commune, adaptés aux caractéristiques de la population présente.

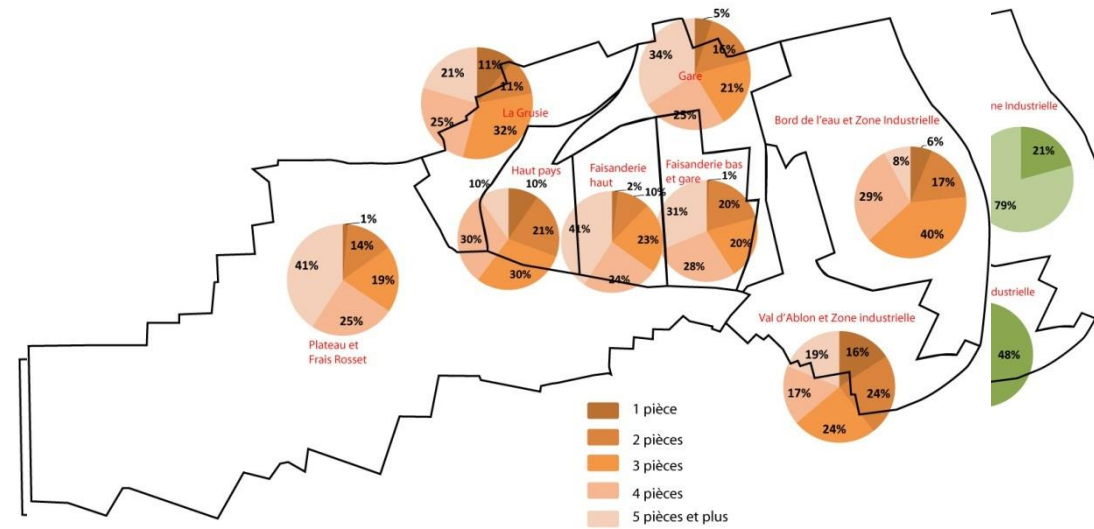
Des projets sont déjà en cours afin de répondre en partie à ce besoin de la population.

Les données IRIS permettent de mettre en avant les points suivants :

- Les logements de grandes tailles sont proportionnellement plus représentés sur les quartiers du Plateau et du Frais Rosset, du Bord de l'Eau, du Haut Pays et du Val d'Ablon,
- Les logements de plus de 100 m² sont faiblement représentés sur les quartiers du Bord de l'Eau, du Haut Pays et de la Grusie.
- Le Val d'Ablon possède une proportion de petits logements conséquents par rapport aux autres quartiers de Villeneuve-le-Roi.

Quartiers	Typologie de logements majoritairement	Proportion de grands logements (100 m ² ou plus)	Proportion de petits logements (1 et 2 pièces)
<i>Bord de l'Eau et ZI</i>	... collectifs	7 %	23 %
<i>Val d'Ablon et ZI</i>	... collectifs	20 %	40 %
<i>Gare</i>	... individuels	19 %	21 %
<i>Faisanderie Bas et Gare</i>	... individuels	27 %	21 %
<i>Faisanderie Haut</i>	... collectifs	27 %	12 %
<i>Haut Pays</i>	... collectifs	8 %	31 %
<i>La Grusie</i>	... collectifs	8 %	22 %
<i>Plateau et Frais Rosset</i>	... individuels	24 %	15 %

Nombre de pièces par logements, par quartier en 2009 sur Villeneuve-le-Roi



Une proportion de logements sociaux conséquents

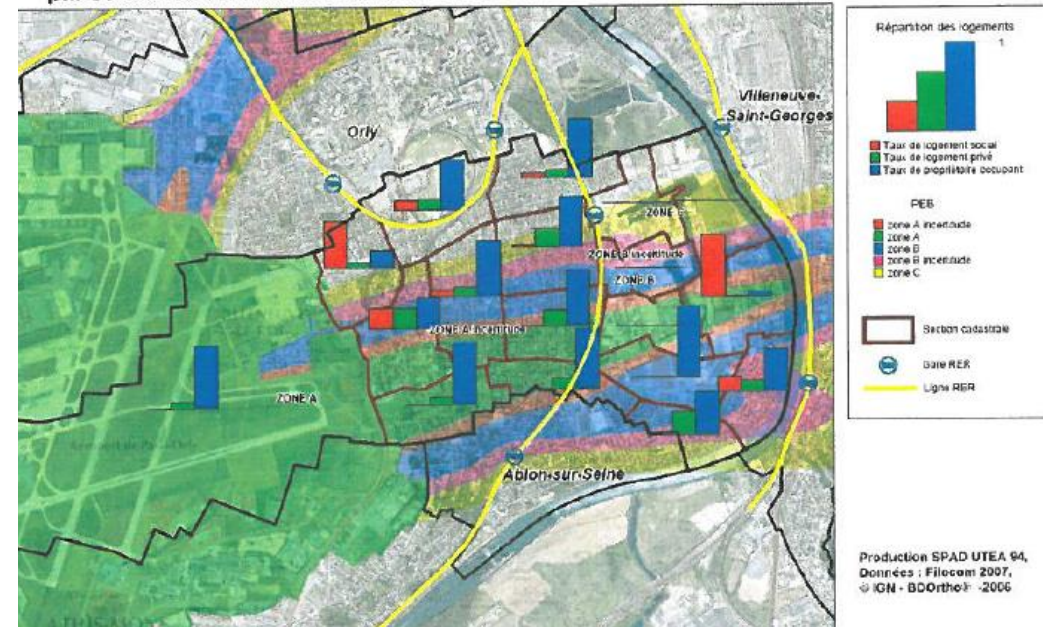
Soumise aux dispositions réglementaires du PEB de l'aéroport d'Orly limitant les possibilités de construction sur la commune, Villeneuve-le-Roi n'est pas soumise à l'article 55 de la loi SRU et n'a donc pas l'obligation d'atteindre 20 % de Logements Locatifs Sociaux (LLS). Toutefois, la Municipalité de Villeneuve s'attache à maintenir un pourcentage au moins équivalent à 24 % de logements sociaux sur l'ensemble de son parc afin de poursuivre la diversification du parc et de répondre aux besoins de sa population.

Au 1er janvier 2011 du taux des logements sociaux (SRU), la commune recensait 1941 logements sociaux, soit un 25,34 % du parc total.

A noter qu'une forte pression est constatée dans le parc locatif social. En effet, une faible rotation au sein de ce parc et une offre limitée y sont constatées.

La répartition géographique des logements sociaux n'est pas uniforme sur le territoire communal, davantage présents au Nord-Ouest et à l'Est. Notons que ces logements sont relativement éloignés des gares RER. (A vérifier avec la carte sur les logements sociaux).

Répartition du logement selon le statut d'occupation par section cadastrale à Villeneuve-le-Roi en 2007



Vers un développement du parc de Villeneuve-le-Roi pour favoriser sa mixité et assurer la pluralité des parcours résidentiels

Afin de répondre en partie aux besoins déjà identifiés de la population sur le territoire de Villeneuve-le-Roi, la Municipalité a engagé des projets de développement de l'habitat : *le quartier Parc en Seine*.

Cette opération d'aménagement, réalisée sur cette ancienne friche industrielle, prévoit la livraison de **850 logements neufs**, avec des pavillons et des appartements avec accession à la propriété, de la promotion privée et du logement social d'ici 2014. Le nouveau quartier se distingue par la diversité des logements qu'il propose : pavillons, maisons de ville ou petits collectifs, avec des appartements allant du studio au F5.

Le choix a également été fait de diversifier les acquéreurs des logements construits : promoteurs privés, particuliers souhaitant accéder à la propriété et bailleurs sociaux. Ainsi, dans un souci de mixité sociale, Parc-en-Seine comptera environ 15% des logements à loyer modéré.

Le nouveau quartier comprend également une résidence services pour personnes âgées, une école maternelle, un multi-accueil et un grand espace vert public de 33 000 m² avec une plaine de jeux, un parcours de santé et un espace convivial. Celui-ci fait la part belle à la mixité sociale et résidentielle. Il accueillera aussi plusieurs équipements publics. (Voir *chapitre 4. Les équipements et les services à la population*)

Quartier du Parc en Seine

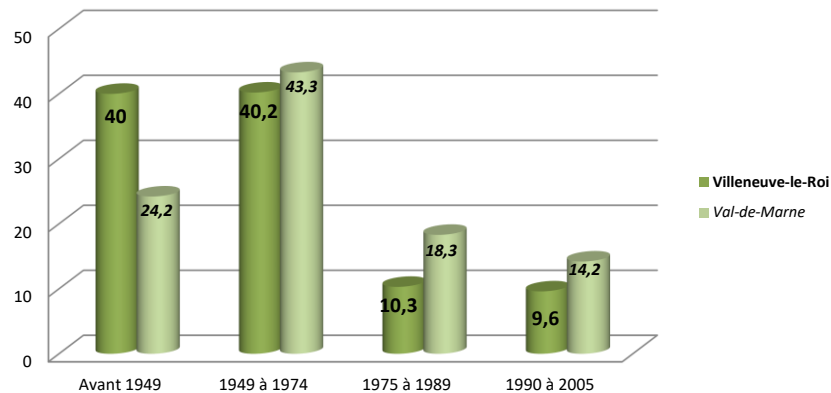




Une part conséquente de logements anciens présentant des enjeux de confort

D'une manière plus générale, la commune se caractérise par un parc ancien important : près de 80 % des logements avant 1975 et 40 % avant 1949. Cette proportion est bien plus élevée que sur la moyenne des communes du Val-de-Marne (près de 70 % avant 1975 sur la commune et près de 25 % avant 1949).

Résidences principales en 2008
selon la période d'achèvement à Villeneuve-le-Roi (en %)
Source : INSEE



D'une manière globale, les résidences principales de Villeneuve-le-Roi disposent d'un bon niveau de confort.

Toutefois,

- les logements construits avant 1949 (40 % du parc de logements) et n'ayant pas bénéficié de réhabilitation, peuvent contenir du plomb dans les peintures anciennes, ce qui pourrait être dangereux si celles-ci sont abîmées ;
- les logements construits avant 1974 (82 % du parc de logements) n'avaient aucune contrainte en terme de confort thermique et s'ils n'ont pas fait l'objet de réhabilitations importantes, peuvent entraîner une forte augmentation des charges et une consommation croissante de combustibles de chauffage.

Un engagement fort de la ville en vue de résorber l'habitat insalubre et la vacance

Des dispositions ont également été mises en place afin de lutter contre l'habitat insalubre et la vacance :

- **Le Programme Social Thématique depuis 2005**, permet aux propriétaires privés de logements vacants, insalubres ou en péril de réaliser les travaux nécessaires pour remettre leurs biens en location dans le parc social en obtenant une aide financière. Ces propriétaires s'engagent à réhabiliter leurs biens et à les remettre pendant au moins 9 ans sur le marché des logements à loyer conventionné, au tarif de 8,52 € le m² par mois.
Animé par le PACT 94 en collaboration avec le service Habitat de la mairie, le PST offre également un accompagnement des bailleurs et des locataires. Une assurance sur les loyers impayés est mise en place. En moyenne, l'étude et le montage du dossier financier s'étale sur 1 an, les travaux sur 2 ans.
- **Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) multisites de la Commune de Villeneuve-le-Roi** a été lancée en 2007 par la ville en partenariat avec l'Etat et l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat, visant notamment à la réhabilitation de 1 800 logements sur un large secteur allant du Vieux Bourg au Val d'Ablon. Cette opération concerne 400 immeubles, 22 immeubles prioritaires et 12 immeubles hors périmètre.

Cette OPAH vise à améliorer l'habitat en accompagnant les propriétaires dans la réalisation de travaux de réhabilitation.

En terme qualitatif, il s'agit de :

- Améliorer la qualité de l'habitat privé (lutte contre l'insalubrité et le saturnisme, travaux de remise en état et de mise aux normes techniques, adaptation des logements au handicap ou au vieillissement...),
- Requalifier les copropriétés dégradées,
- Inciter à la pratique de loyers modérés et remettre sur le marché des logements vacants,
- Requalifier et remettre sur le marché les logements vacants,
- Mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain notamment dans le Vieux-Bourg,
- Inciter à utiliser des technologies favorisant le développement durable.

En terme quantitatif, il s'agit de :

- Réhabiliter ou améliorer le confort de 110 à 180 logements (soit 75 à 120 logements locatifs, dont 65 loyers encadrés et 60 occupés par leur propriétaire en 5 ans),
- Réhabiliter les parties communes de 75 à 100 immeubles ou bâtiments représentant 300 à 400 logements,
- Inciter à la modération des loyers par l'amélioration de 65 logements (soit 13 par an) loués en loyers encadrés (10 intermédiaires et 3 conventionnés),
- Remise sur le marché de 20 à 25 logements vacants,
- Requalifier les copropriétés dégradées.

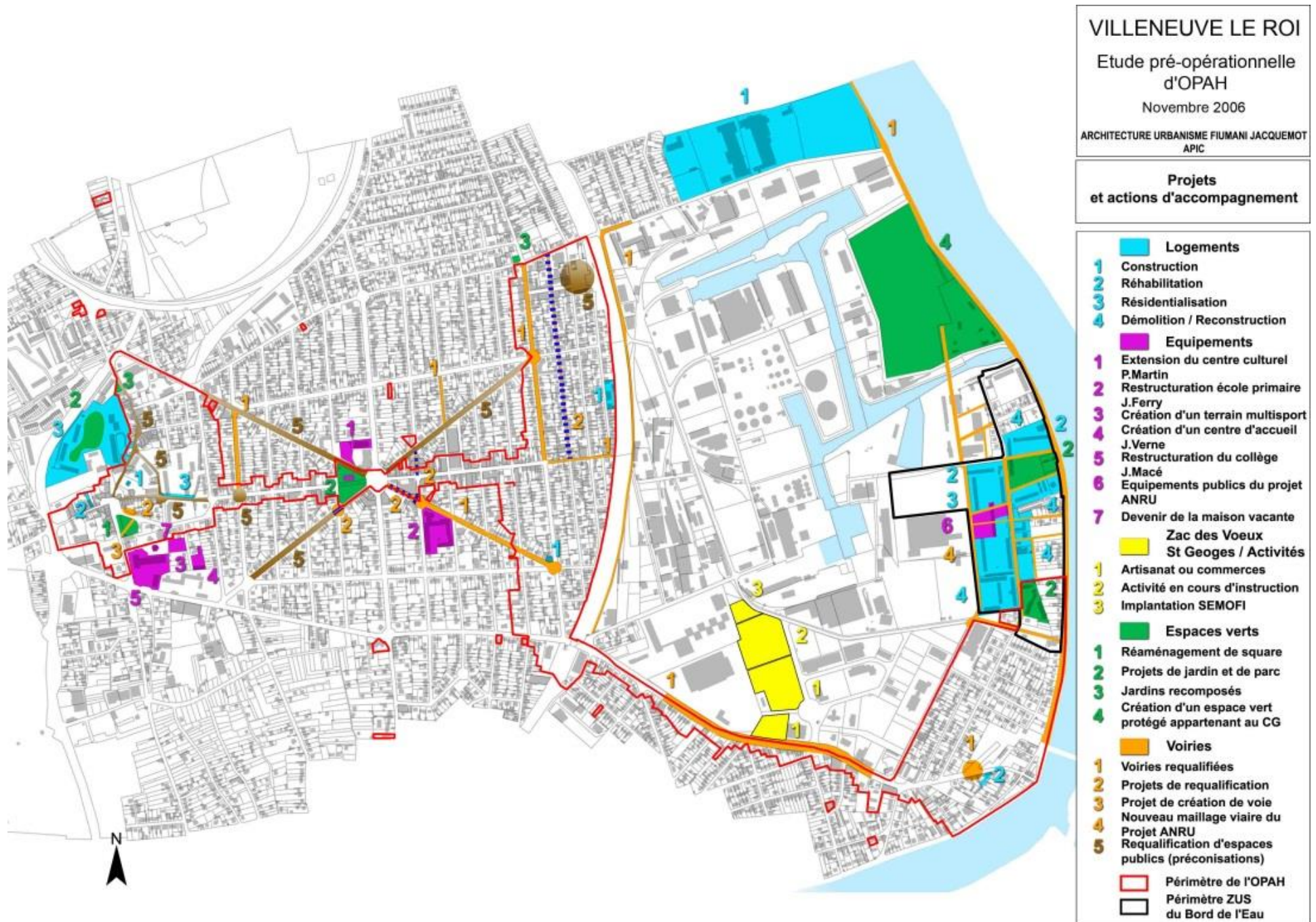


- **Le renouveau du Bord de l'Eau** : depuis 2008, le quartier du Bord de l'Eau bénéficie du programme de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU). Il est prévu de réaliser :

- **480 logements neufs ou réhabilités.**
- **240 logements sociaux sont ou seront démolis puis reconstruits.**
- **240 autres logements conservés seront réhabilités** et leurs abords seront paysagés. La première étape (rénovation de 100 logements) a concerné les bâtiments G et H de la cité Paul-Bert.

De plus, les bâtiments D, E, G, H et I, qui seront réhabilités, profiteront ainsi de l'installation de « bow-windows », des vérandas qui couvriront les balcons afin d'atténuer le bruit des avions dont la trajectoire est située juste au-dessus de ces immeubles.





Le droit au logement opposable-obligatoire de places d'hébergement

Au titre de l'application, de la loi n°2007-290 du 5 mars 2007 instituant un droit au logement opposable (DALO) et la loi n°2009-232 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion, l'objectif induit est d'une place par tranche de 100 habitants :

Les différents hébergements sur la commune de Villeneuve-le-Roi :

Les différents hébergements sur la commune de Villeneuve-le-Roi

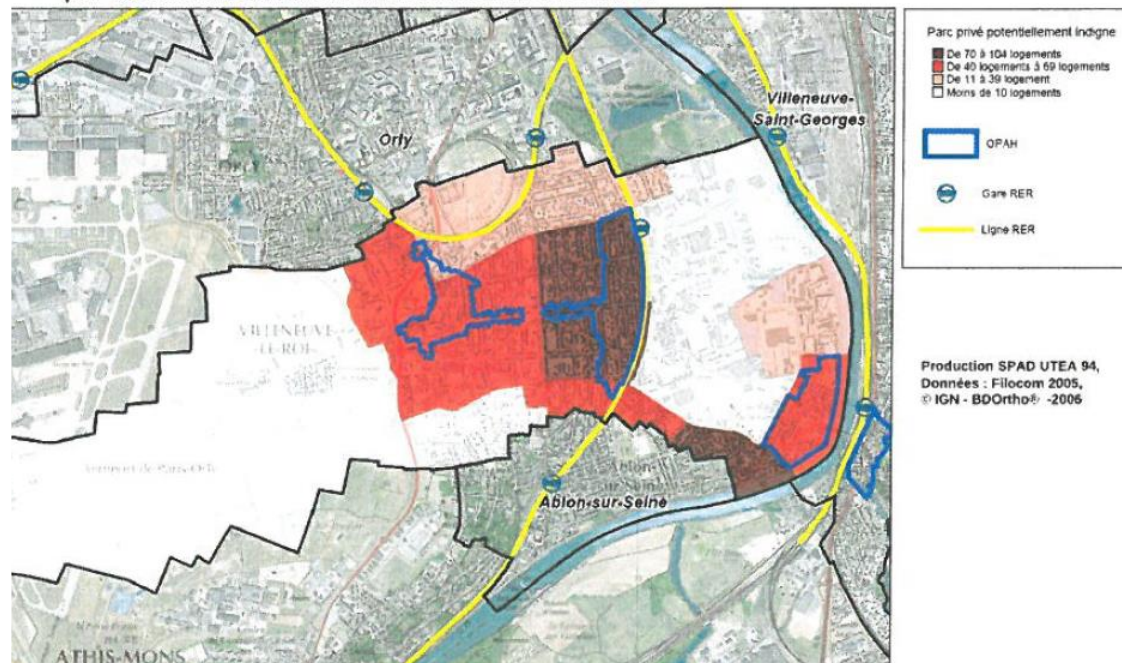
Nombre d'habitants	Nombre de places d'hébergement à prévoir (N = 1/1000 habitants)	hébergement d'urgence	stabilisation	CHRS	contingent préfectoral RHVS	Solibaïl	places conventionnées Etat ou CI à l'exception de l'ALT	CADA	total	nombre de places manquantes
18 575	18	6	0	29	0	0	0	0	35	0

Source : UTHL 94

L'objectif communal est de 18 places d'hébergement au titre de la loi DALO. Avec 35 places recensées, l'objectif communal est atteint.

En ce qui concerne l'accueil des gens du voyage

Répartition du logement potentiellement indigne par section cadastrale à Villeneuve-le-Roi en 2005



En application de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, le schéma départemental d'accueil des gens du voyage du Val-de-Marne, approuvé le 31 mars 2003, et annulé par un arrêt de la Cour administrative d'Appel de Paris du 4 octobre 2007, avait identifié pour la commune un besoin de 9 places.

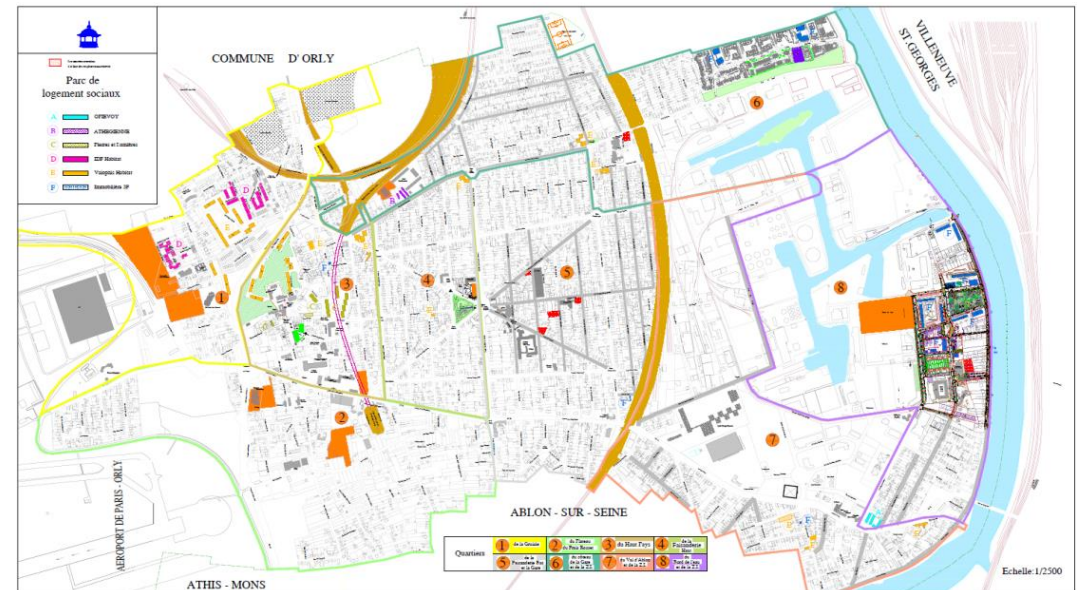
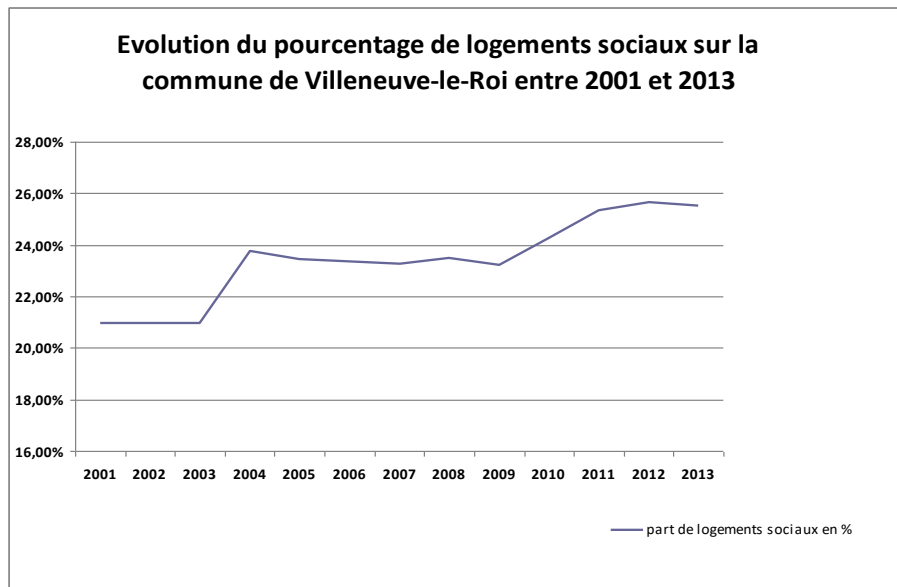
Aucune aire d'accueil n'a été mise en place sur la commune.

Dans l'attente de l'adoption d'un nouveau Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage, l'objectif communal minimal de 9 places.

Le logement social

Évolution au 1er janvier 2011 du taux de logements sociaux (SRU) sur la commune de Villeneuve-Le-Roi : La commune recensait 1941 logements sociaux, soit 25,34 % du parc total.

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
nb de résidences principales au 01 Janvier de l'année	7 279	7 279	7 281	7 317	7 415	7 448	7 469	7 397	7 492	7 537	7 660	7 715	7 784
nb de logements locatifs sociaux	1 526	1527	1 527	1 738	1 738	1 738	1 738	1 738	1 738	1 829	1 941	1 978	1 988
part de logements sociaux en %	20,96%	20,98%	20,98%	23,75%	23,44%	23,34%	23,27%	23,50%	23,20%	24,27%	25,34%	25,64%	25,54%



LES BESOINS ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

Les besoins et perspectives d'évolution du parc de logements sur les prochaines années s'apprécient de deux points de vue ...

Quantitatifs

...Pour évaluer le nombre de logements nécessaires aux objectifs sociodémographiques à partir de ...

- **Le « Point Mort »** qui évalue les besoins inhérents à une production de logements permettant de maintenir la population sans évolution démographique : ils découlent de la structure du parc de logements existants, de leur mutation et des phénomènes de desserrement des ménages.
- **Les besoins liés à l'augmentation de population** pour répondre à la demande quantitative en rapport avec les objectifs de croissance démographique.

Qualitatifs

...En tenant compte des carences et demandes sur les différents produits de logements afin de favoriser la mixité et les parcours résidentiels sur la commune.

- **La diversité de l'Habitat**, ou les besoins répondant à une demande tenant à la diversité des produits tant dans leur typologie (collectif, individuel), leur taille (nombre de pièces, superficies), leur capacité d'évolution (possibilités d'agrandissement, adaptabilité à la réduction de mobilité et au handicap), leur confort, qu'enfin dans leurs financements (social, locatif ou accession).

Ces besoins et perspectives ont fait l'objet de plusieurs scénarios et hypothèses pour les prochaines années.

Détaillés ci-après, ils s'appuient sur :

- *l'existant, ses atouts et faiblesses,*
- *les étapes passées et les évolutions récentes,*
- *les demandes et l'analyse du marché immobilier,*

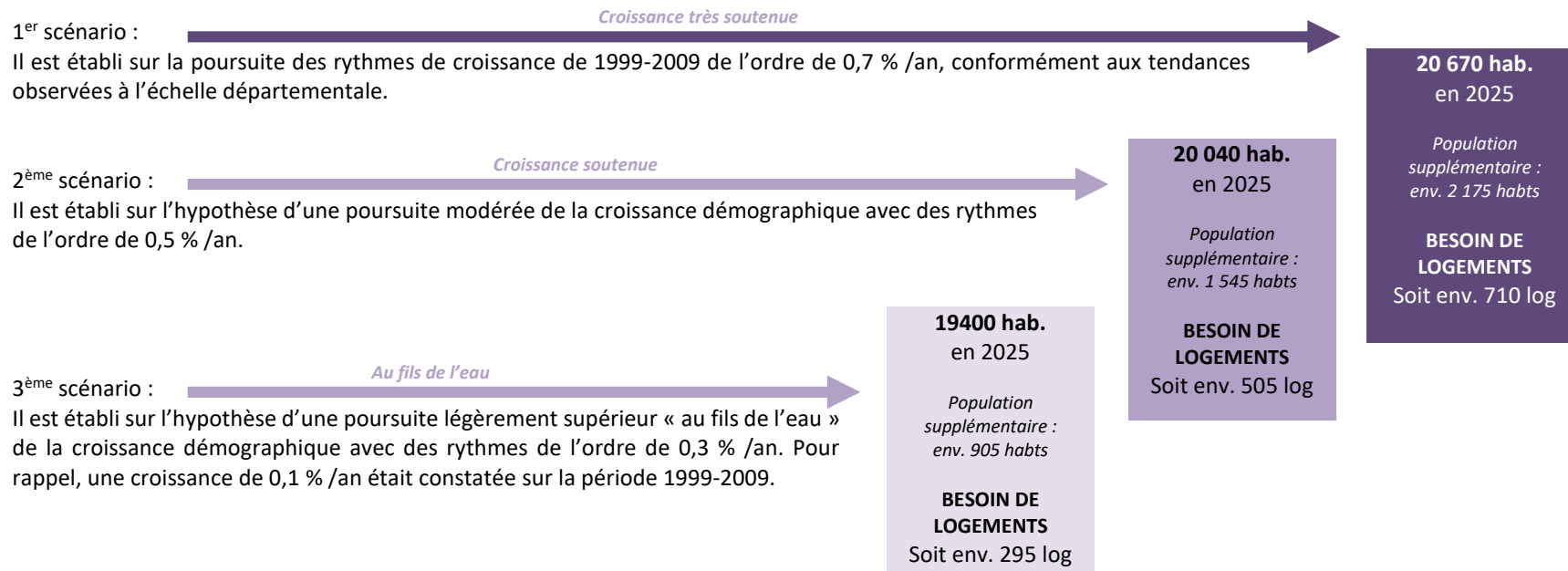
Les besoins issus du « POINT MORT »

		1999 – 2009	2009-2025 Hypothèse basse	2009-2025 Hypothèse haute
Phénomènes liés à la mutation du parc au sein des zones urbaines existantes.	<p>■ Le renouvellement des logements</p> <p>La construction de nouveaux logements n'entraîne pas nécessairement l'augmentation du parc de logements : certains logements sont vétustes ou inadaptés. Ils sont démolis et reconstruits.</p> <p><i>Tendances futures : Si plusieurs opérations de renouvellement et d'amélioration de l'habitat ont déjà été engagées sur le territoire depuis les années 2000, le vieillissement du parc et la présence de grandes emprises mutables dans le tissu existant présupposent une poursuite des tendances observées. Deux hypothèses ont été mises en avant : une hypothèse haute, avec un niveau de renouvellement identique à celui observé sur 1999-2009 et une hypothèse légèrement inférieure.</i></p>	+942 logements	+950 logements	+1440 logements
	<p>■ Les mutations de résidences secondaires</p> <p>Les habitations secondaires relèvent d'un statut particulier puisque leurs occupants sont occasionnels et par conséquent engendrent moins de besoins sur les équipements et services présents sur la commune. Toutefois, la transformation de résidences secondaires en résidences principales du fait de l'installation définitive des occupants ou de leur revente est un phénomène à prendre en compte dans les besoins de logements.</p> <p><i>Tendances futures : une poursuite de la diminution des résidences secondaires par leur transformation en résidences principales. En 2009, 43 logements secondaires sont recensés sur Villeneuve-le-Roi.</i></p>	-48 logements	- 43 logements	- 43 logements
	<p>■ Les logements vacants</p> <p>La diminution du nombre de logements vacants suppose la remise sur le marché de ces logements, à moins qu'ils ne soient supprimés ou convertis à un autre usage (activités, services, équipements...) qui reste marginale. Cette variation est calculée à partir de situations de vacance au moment des recensements et doit donc être relativisée car la vacance peut être de courte durée et simplement liée à une mise en vente ou un changement de bail lors de la période de recensement.</p> <p><i>Tendances futures : l'objectif est de les réduire sur les années à venir. En 2009, la ville compte 480 logements vacants soit 195 de plus qu'en 1999 (près de 20 logements supplémentaires en moyenne par an). Deux hypothèses sont ici présentées : une première qui se fonde sur une baisse d'environ 20 log/an en moyenne pour les 16 années à venir et une hypothèse plus basse avec une diminution d'environ 15 log/an en moyenne.</i></p>	0 logement	-240 logements	-320 logements
C'est le facteur impliquant l'augmentation des surfaces urbaines pour loger une population égale.	<p>■ Le desserrement des ménages</p> <p>D'une manière générale, le nombre moyen d'occupants par logement diminue. Cela s'explique par les nouveaux comportements sociaux et les évolutions de la cellule familiale : progression des séparations, augmentation des célibataires ou familles monoparentales, vieillissement général de la population, décohabitation des jeunes... Le desserrement implique donc une augmentation du nombre de logements pour loger une population égale.</p> <p><i>Tendances futures : La taille des ménages devrait continuer à décroître conformément aux tendances observées sur la commune et sur le département. Pour rappel, la taille moyenne des ménages est de 2,47 en 2009. Plusieurs hypothèses de taille de ménages à terme ont été retenues pour établir la fourchette de simulations : 2,45 et 2,30.</i></p>	+103 logements	+105 logements	+643 logements
TOTAL		997 logements Env. 100 logts/an	Env. 772 à 1720 logts Env. 49 à 108 logts/an	

Les besoins issus de la CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

Afin de permettre à la population communale de se renouveler et de limiter les tendances futures au vieillissement, il convient de prévoir une certaine croissance démographique. Il s'agit d'évaluation des besoins en logement pour les populations venant s'installer sur le territoire de Villeneuve-le-Roi.

Avec en moyenne 2,45 habitants/logement, plusieurs scénarios d'évolution démographique ont été étudiés :



LE BESOIN DE LOGEMENTS (hors évolution démographique) A ÉTÉ ÉVALUÉ ENTRE 295 à 710 LOGEMENTS pour accueillir les populations supplémentaires.

Synthèse des enjeux...

LE POINT MORT 2009-2025
*les besoins de construire pour
 maintenir la population*

PLUSIEURS PHENOMENES ...

Renouvellement des logements
 Mutations de résidences secondaires
 Evolution des logements vacants
 Desserrement des ménages

Évalué à environ 772 à 1 720 logements

UNE CROISSANCE MODEREE
*pour assurer un renouvellement
 de la population*

LES HYPOTHESES...

Croissance annuelle évaluée
 entre 0,3, 0,5, 0,7 % / an

Évalué entre 295, 505, 740 logements

+

=

Les hypothèses de développement :

<i>Hypothèse basse (avec 0,3 %)</i>	1 067 logements, soit 67 logts/an en moyenne
<i>Hypothèse moyenne (avec 0,5 %)</i>	1 277 logements, soit 80 logts/an en moyenne
<i>Hypothèse haute (avec 0,7 %)</i>	2 460 logements, soit 154 logts/an en moyenne

4. LES EQUIPEMENTS ET SERVICES A LA POPULATION

LES EQUIPEMENTS COMMUNAUX

Villeneuve-le-Roi possède un niveau d'équipements comparable à celui des communes environnantes. De nombreux équipements de proximité (groupes scolaires, sportif...) structurent l'espace urbain et organisent la vie des quartiers.

Spatialement, les équipements publics et collectifs de la commune se concentrent sur plusieurs pôles :

- **Sur le pôle du Haut Pays**, regroupant *des équipements municipaux et administratifs* (mairie, centre administratif,...), *des équipements scolaires, périscolaires et de la petites enfance* (Centre de loisirs Charlie Chaplin, Collège Jean Macé, crèche familiale « Les petits pas », maternelle cité-unies, École primaire Jean Moulin), *des espaces de sportif et de loisirs* (Gymnase Daniel Ferry, Terrain de boules Grand Fontaine, Complexe sportif de la Grusie...).
- **Sur le pôle de la Faisanderie**, regroupant *des équipements culturels* (Le forum, Conservation Jean Wiemer, Bibliothèque Anatole France, salle des Fêtes Pierre Martin), *des équipements administratifs* (Police municipale, service action culturel...), *des équipements scolaires et périscolaires* (École primaire et collège Jules Ferry, accueil préados...), *des équipements sportifs et de loisirs* (la piscine Nelson Mandela, Plateau d'évolution avenue de la République, parc du Bois Soupault) *ainsi que le marché de la Faisanderie*.
- **Sur le secteur gare**, regroupant *des équipements scolaires, sociaux et de la petite enfance* (la PMI Robert Debré, crèche départementale et maternelle Paul Éluard) ainsi qu'*un espace vert de loisirs* (Jardin des Senteurs).
- **Sur le secteur Paul Bert**, regroupant *des équipements scolaires* (écoles maternelle et primaire Paul Bert), *des équipements sportifs et de loisirs* (gymnase Anne Franck, terrain de boules), *et des équipements administratifs et culturels* (salle aux familles, maison de quartier « centre municipal du Bord de l'Eau »).

Les équipements scolaires et de la petite enfance

Structure de la petite enfance

Les Villeneuvois ont, à leur disposition, différentes structures accueillant environ 120 enfants jusqu'à l'âge de 3 ans :

- **Le multi accueil « Les Frimousses »** accueille 40 enfants de 2 mois à 3 ans. Elle est gérée par la municipalité. Elle est organisée en 3 tranches d'âge (bébés, moyens, grands) et 3 sections.
- **Le multi accueil « Les Petits Matelots »** accueille 40 enfants de 2 mois à 3 ans. Elle est gérée par la municipalité. Elle est organisée en 3 tranches d'âge (bébés, moyens, grands) et 3 sections.
- **La crèche familiale** regroupe des Assistantes Maternelles qui accueillent à leur domicile 1 à 3 enfants âgés de 2 mois et demi à 3 ans pendant le temps de travail des parents. Elle accueille 41 enfants pour 18 assistantes maternelles.
- **le multi accueil « les Petits pas »** accueille 30 enfants. de 2 mois à 3 ans. Elle est gérée par la municipalité. Elle est organisée en 3 tranches d'âge (bébés, moyens, grands) et 3 sections.
- **Le Relais Assistantes Maternelles (RAM)** permet aux Assistantes Maternelles indépendantes de se rencontrer, d'échanger, d'améliorer les pratiques professionnelles.
- **La crèche collective départementale Jean-Jacques Rousseau** est un lieu assurant l'accueil d'enfants âgés de 3 mois à 3 ans pendant le temps de travail des parents. Elle est gérée par le Conseil départemental du Val-de-Marne. Structure de 60 berceaux dont 6 places pour les Ablonais, répartis en 3 sections.
- **Des assistantes maternelles** accueillant des enfants à leur domicile.



Relais Assistantes Maternelles



Crèche Les Petits Matelots

Les équipements scolaires

Villeneuve-le-Roi dispose de plusieurs établissements scolaires de la maternelle à l'enseignement secondaire :

- **de 6 écoles maternelles :**

- École maternelle des Cités Unies, avenue Leblanc-Barbedienne,
- École maternelle Annie Fratellini, 29, voie Normande
- École maternelle Paul Painlevé, 100, avenue Paul Painlevé
- École Pauline Kergomard, 58, avenue Carnot
- École maternelle Paul Éluard, 70, rue Jean-Jacques Rousseau
- École maternelle Paul Bert, 63, rue Paul Bert

- **de 4 écoles primaires :**

- École élémentaire Jean Moulin
- École élémentaire de Paul Painlevé
- École élémentaire Jules Ferry
- École élémentaire Paul Bert

- **de 3 collèges :**

- Collège Jean Macé
- Collège Jules Ferry
- Collège Georges Brassens

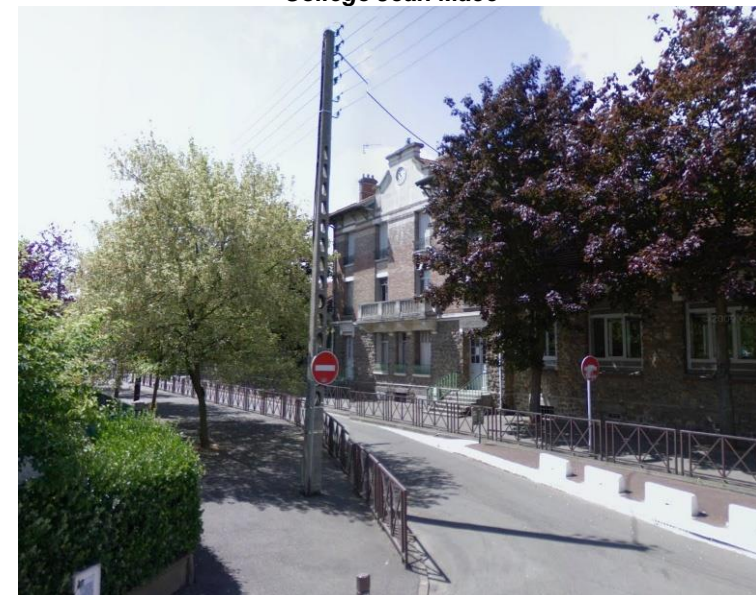
- **d'1 lycée :**

- Lycée Georges Brassens

Des centres de loisirs accompagnent souvent les écoles maternelles et primaires et l'on constate également que les collèges sont implantés près d'équipements sportifs.



Collège Jean Macé



École maternelle et primaire Paul Bert

Les équipements sportifs, de loisirs et culturels

En ce qui concerne **les équipements sportifs**, la commune dispose :

- **de 3 gymnases** : **le gymnase Daniel-Ferry** situé à proximité du Collège Jean Macé, **le gymnase Paul Painlevé** qui jouxte l'école maternelle élémentaire Paul Painlevé et **le gymnase Anne Frank** près des écoles Paul Bert.
- **d'un Complexe multisport** : **le complexe multisport de la Grusie**, comprenant un city-stade, un terrain multisports, de trois courts de tennis, d'un terrain de football gazonné, d'un terrain de football stabilisé, d'une installation pour athlétisme - handball - badminton volley - hockey sur gazon...
- **d'un Stade** : **le stade Gallieni**
- **d'une piscine municipale** : **la piscine Nelson Mandela**
- **de plusieurs plateaux d'évolutions et d'une plaine de jeux** : **le Plateau d'évolution République**, à angle de l'avenue de Verdun et de la rue Henri-Lusseau, **le Plateau d'évolution Paul-Painlevé** à côté de l'école Paul-Painlevé, **la Plaine de jeux à Paul-Bert**, rue de la Plaine Basse
- **de plusieurs terrains de pétanques**

Avec ces nombreux équipements, Villeneuve-le Roi est une ville dynamique d'un point de vue sportif.

Villeneuve le Roi dispose également d'un certain nombre d'**équipements culturels**, localisé principalement à proximité du centre-ville de la Faisanderie :

- **le centre social « Le Forum »**, **le conservatoire Jean Wiemer**, **et la salle des fêtes Pierre Martin**,
- **la bibliothèque Anatole France**,
- **la salle aux familles Espace réception**,
- **la salle Saint Just**,
- **le centre culturel**
- **le théâtre de verdure « Arpino »**



Piscine municipale Nelson Mandela



Le Forum



Bibliothèque Anatole France

Surnommée « la Ville aux six mille jardins », Villeneuve-le-Roi se distingue par la présence **de quatorze parcs et squares ouverts au public**, notamment :

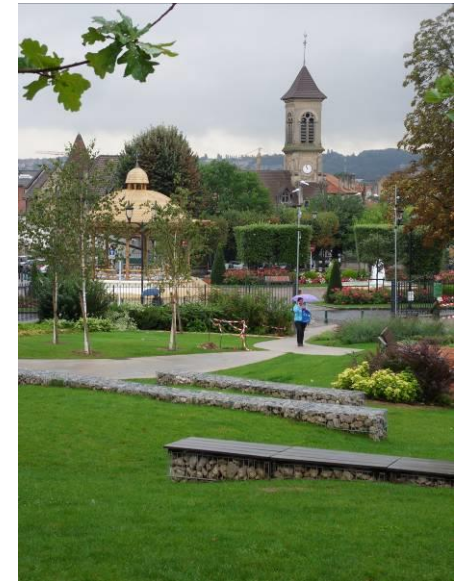
- **Le square Stourport-on-Severn**, au cœur d'un triangle délimité par la fontaine publique au nord, la chambre des sources au sud et la statue de la Zingara à l'est, qui parachève la restauration « à l'ancienne » du cœur de village.
- **Le jardin du Bois-Soupault**, entièrement réaménagé entre 2007 et 2009, le jardin du Bois-Soupault réunit les traits d'un sous-bois ombragé et ceux d'un jardin organisé en divers espaces à thème.
- **Le jardin des Senteurs**, dans le quartier de la Gare, à l'angle des rues Gallieni et Paul-Painlevé, le jardin des Senteurs présente sur une surface de 476 m2 divers essences et arbustes aromatiques.
- **La coulée verte voie de Seine**
- **Le square des Gilletains**

Mais également,

- **Des jardins familiaux**, patrimoine végétal dont la superficie atteint 4,39 hectares, divisés en 187 parcelles individuelles réparties sur les quartiers de La Grusie et du Frais-Rosset. Cultivés en potager, ces jardins font le bonheur des passionnés, amateurs éclairés, qui y retrouvent le plaisir de travailler la terre et de récolter les produits ce qu'ils ont semés.
- **Le Parc Paul Bert** (9000m² inondable)
- **Le Parc Sao Pedro do Sul**
- **L'Espace Naturel Sensible Pierre-Fitte**



Square de Stourport-on-Severn



Bois Soupault

Les autres équipements

La commune de Villeneuve-le-Roi dispose également :

- *d'une mairie, son annexe et services rattachés, notamment le centre municipal du Bord de l'eau,*
- *d'un centre administratif,*
- *d'une poste et son annexe,*
- *d'une police municipale,*
- *d'un centre de Sécurité sociale,*
- *d'une gare,*
- *de cimetières,*
- *et de plusieurs équipements religieux : Chapelle Saint Pierre Saint Charles, Chapelle Saint Joseph, Chapelle Saint Pierre Saint Paul.*

Mairie de Villeneuve-le-Roi



Haut Pays



Chapelle Saint Pierre Saint Paul

UNE POLITIQUE EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT ET DE L'AMELIORATION DE L'OFFRE

En menant à bien ces projets de rénovation et en développant l'offre d'équipements, la municipalité entend créer des quartiers où il fait bon vivre, dotés d'équipements publics et de lieux de rencontre répondant aux attentes et aux besoins des habitants ainsi que d'espaces publics de qualité

Mise en œuvre d'un plan de rénovation...

Le patrimoine communal est constitué en grande partie d'équipements publics dont la durée de vie dépend de leur entretien régulier. La ville a donc entrepris un plan de rénovation de son patrimoine bâti, avec notamment :

- **la réhabilitation du stade Gallieni**, utilisé par diverses associations sportives comme le club de football et le tir à l'arc.
- **la restauration de l'église Saint-Pierre-Saint-Paul**, patrimoine remarquable de Villeneuve-le-Roi. Les travaux envisagés consisteront à la rénovation de la toiture et l'introduction de résine après l'assèchement des murs. La réfection des surfaces murales, des sols et des menuiseries s'accompagnera de la restauration des tableaux et des vitraux.
- **la restauration de l'ancienne mairie-école**, inscrite à l'inventaire général du patrimoine culturel. La façade et le parvis doivent désormais faire l'objet de d'une rénovation importante.

... et de nombreuses actions en faveur de l'amélioration de l'offre.

De nombreux projets sont envisagés afin de répondre aux mieux aux attentes de la population en termes d'équipements et de services. Dans le cadre de la durée de l'OPAH menée sur les différents secteurs de la ville, la Municipalité a engagé une multitude de projets d'amélioration, de valorisation ou encore de restructuration des espaces et infrastructures municipales. Des équipements seront également construits au sein des différents quartiers afin d'assurer un bon équilibre de l'offre.

Sur le Haut Pays :

- Création d'une crèche de 40 berceaux
- Création d'un espace multisports à la Grusie

- Création du Centre Administratif et du guichet unique
- Restructuration du collège Jean Macé et retournement de son entrée Rue Leblanc Barbedienne
- Création d'un terrain multisports et d'un centre d'accueil pour adolescent
- Aménagement du Cœur de Village (place et halls)

Sur le Centre-ville :

- Création du jardin des senteurs
- Réhabilitation et extension de la salle des fêtes Pierre Martin
- Création d'un centre culturel derrière la salle des Fêtes
- Réhabilitation de la piscine
- Création du Forum
- Réouverture du terrain de foot Gallieni
- Création d'un espace vert entre la Rue Jules Ferry et la Place Amédée Soupault
- Réhabilitation et restructuration de l'école primaire Jules Ferry et création de 3 salles pour les associations au rez-de-chaussée
- Fleurissement de l'Avenue du Général De Gaulle
- Création d'une ligne de bus « Centaure »

Le Val d'Ablon et le Bord de l'Eau et voie de Seine :

- Création et restructuration des équipements publics : centre social du bord de l'eau, salle polyvalente, crèche de 40 berceaux, Établissement Public Numérique, centre de loisirs, rénovation de l'école maternelle et primaire Paul Bert...
- Projet d'urbanisation de la friche industrielle située voie de Seine : création d'une crèche de 40 berceaux et d'une noue paysagère.
- Création d'un parc public sur le quartier Paul Bert
- Requalification des quais de Seine
- Aménagement de l'espace public
- Opération ANRU sur le quartier Paul Bert
- Création d'une ligne de bus « Bords de l'Eau »

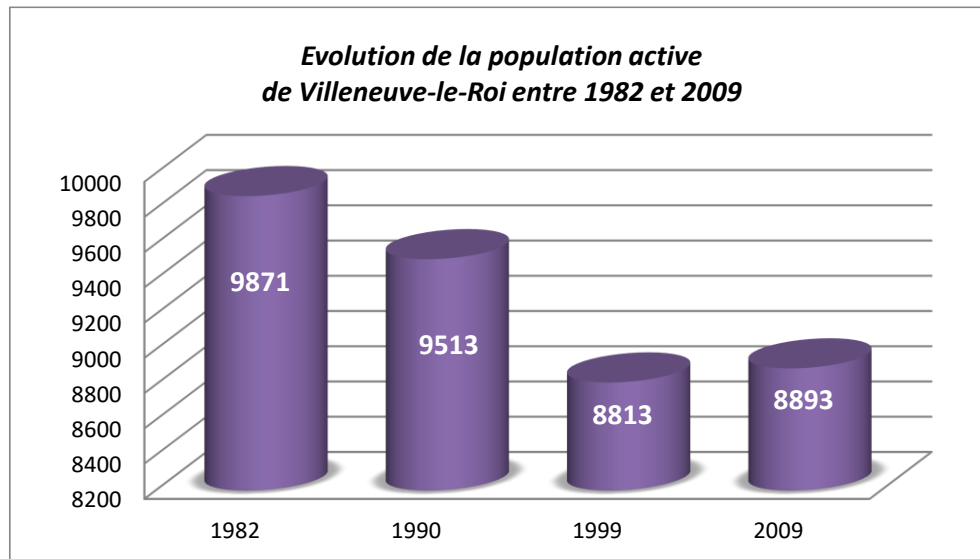
5. LES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

LA POPULATION ACTIVE

Caractéristiques et évolution

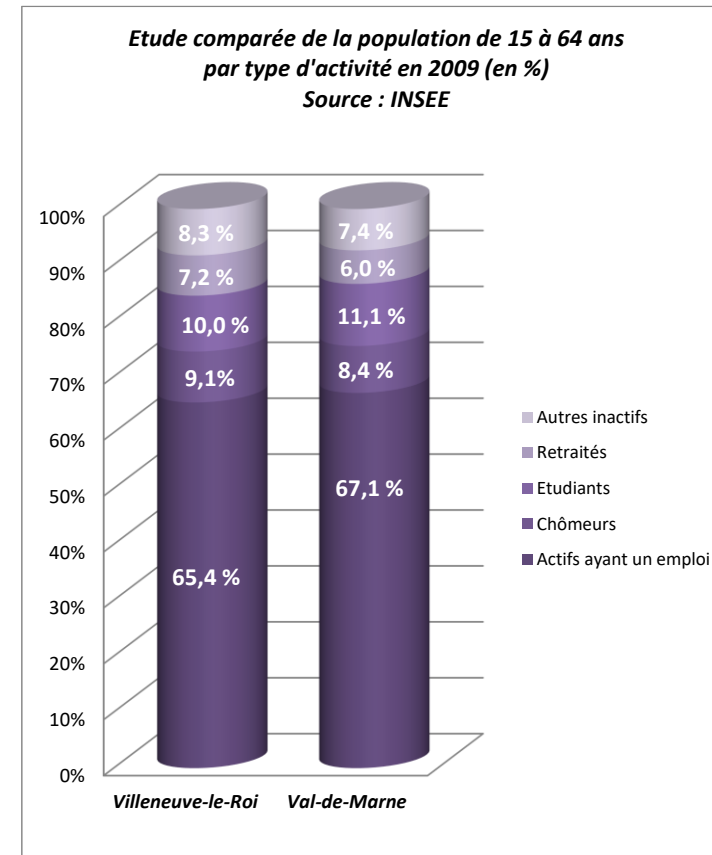
La population active de Villeneuve-le-Roi a nettement augmenté depuis le recensement de 1999. **Avec près de 8 893 actifs en 2009, la population active a progressé d'environ +1,9 points sur la période (Taux d'actifs en 2009 : 74,4 %, en 1999 : 72,5%).**

Après une période de décroissance de la population active importante depuis les années 80, 1999 marque un tournant majeur. Cette évolution est directement liée à la forte croissance démographique observée sur la dernière période intercensitaire (1999-2007).



La population active de Villeneuve-le-Roi se distingue du profil des populations actives départementales par :

- une représentation inférieure d'actifs ayant un emploi (65,4 % sur Villeneuve-le-Roi contre 67,1 % dans le Val-de-Marne) et d'étudiants
- une surreprésentation de chômeurs et de retraités.



LES EMPLOIS

Le nombre d'emplois

En 2009, Villeneuve-le-Roi comptabilise **6 117 emplois** sur son territoire. Depuis 1999, le nombre d'emplois sur la commune a augmenté de plus de 24 % passant ainsi de 4 937 emplois en 1999 à 6 117 emplois en 2009, mais reste inférieur à celui de 1990.

Évolution du nombre d'emplois sur Villeneuve depuis les années 90

1990	1999	2009
6269	4937	6 117
	- 21 %	+ 24 %

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emploi dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Avec un indicateur de concentration d'emploi de 77,8 en 2009, Villeneuve-le-Roi possède un niveau d'emploi inférieur à la moyenne du département dont l'indicateur oscille autour de 85.

Toutefois, il est important de constater une nette évolution sur le territoire de Villeneuve-le-Roi avec un indicateur passant de 64,7 en 1999 à 77,8 en 2009.

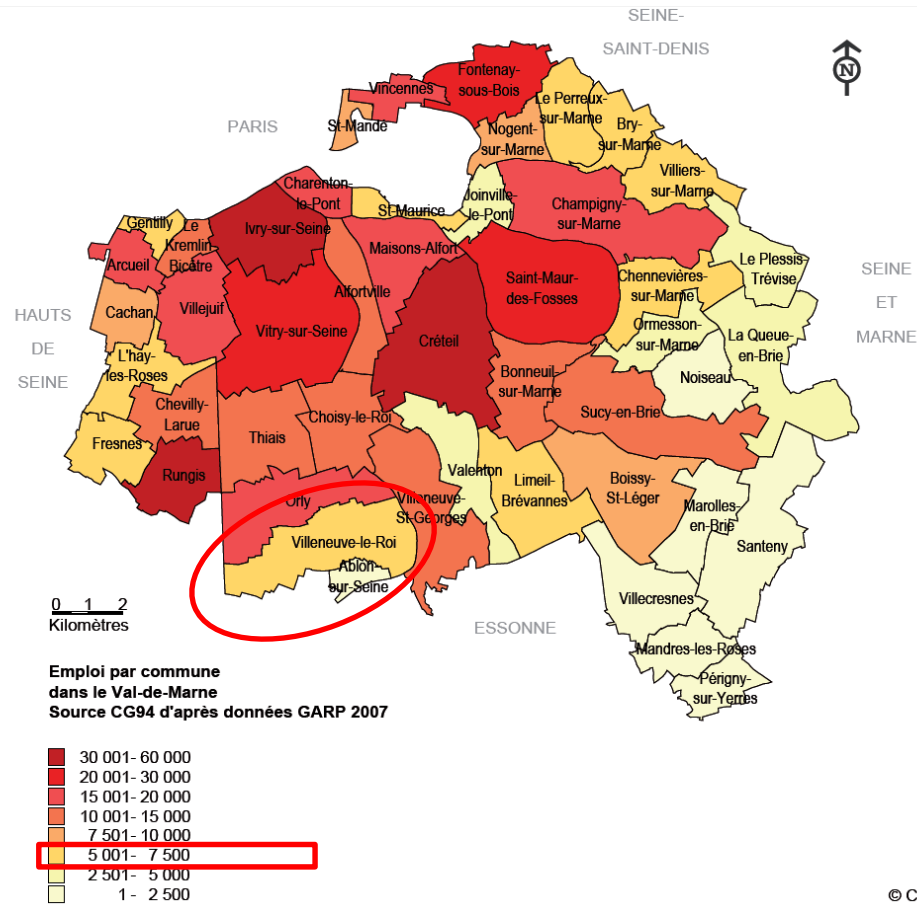
Evolution comparée de l'indicateur de concentration d'emploi entre 1999 et 2009

	1999	2009
Villeneuve-le-Roi	64,7	77,8
Val-de-Marne	85,4	85,4

En ce qui concerne le statut et condition d'emploi, plus de 9 actifs sur 10 résidants sur Villeneuve-le-Roi a contracté un emploi salarié. Parmi ces emplois, les titulaires de la fonction publique ou d'un Contrat d'une Durée Indéterminée sont surreprésentés, en comparaison des autres communes du Val-de-Marne.

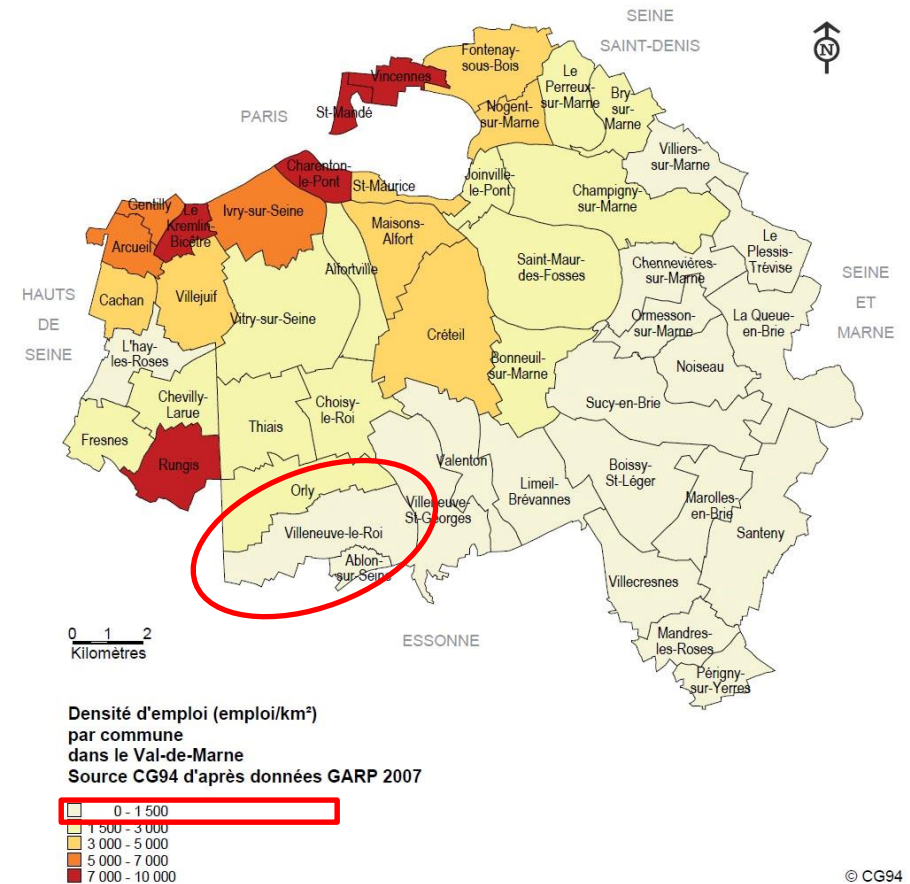
Statut et condition d'emploi des 15 ans ou plus selon le sexe en 2009				
	Villeneuve-le-Roi			Val-de-Marne
	Hommes	Femmes	Ensemble	
SALARIES	90,9	95,7	93,3	90,9
Titulaires de la fonction publique et CDI	82,5	82,8	82,7	79,7
Contrats à Durée Déterminée	5,0	8,9	7,0	7,6
Intérim	2,2	1,1	1,7	1,2
Emplois aidés	0,3	0,7	0,5	0,5
Apprentissage – stage	1,0	2,2	1,6	3,9
NON SALARIES	9,1	4,3	6,7	9,2
Indépendants	4,4	2,4	3,4	4,7
Employeurs	4,6	1,6	3,1	4,4
Aides familiales	0,1	0,3	0,2	0,2

Emploi par commune dans le Val-de-Marne



Source : Bilan des déplacements en Val-de-Marne – Conseil départemental - 2009

Densité d'emploi par commune



Source : Bilan des déplacements en Val-de-Marne – Conseil départemental - 2009

Le chômage

Avec un taux de chômage de 12,2 % en 2009, les habitants de Villeneuve-le-Roi sont plus touchés que la moyenne du département du Val-de-Marne (11,1% en 2009) et de la région Ile-de-France (10,9 % en 2009). Cette tendance est constatée depuis 1999.

Sur la période 1999-2009, la proportion du nombre de chômeurs tend à diminuer aussi bien à l'échelle communale que départementale (13,4 % en 1999 contre 12,2 % en 2009 sur Villeneuve-le-Roi). Mais le niveau reste supérieur sur la commune.

Etude comparée du taux de chômage en % (au sens du recensement)

	1999	2009
Villeneuve-le-Roi	13,4	12,2
Val-de-Marne	11,8	11,1
Ile-de-France	11,6	10,9

Des profils plus touchés par le chômage :

Etude du taux de chômage sur Villeneuve-le-Roi en 2009 (en %)

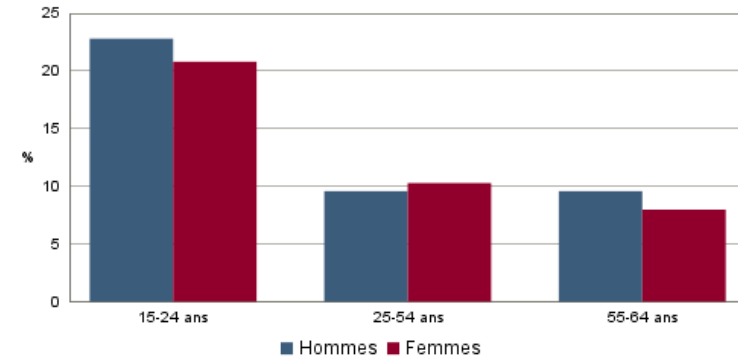
	1999	2009
Taux de chômage des femmes	13,6	12,8
Taux de chômage des hommes	13,3	11,7

Si une tendance à la baisse pour les hommes et les femmes est observée, le taux de chômage des femmes diminue moins vite (-1,6 points entre 1999 et 2009 pour les hommes contre -0,8 points pour les femmes).

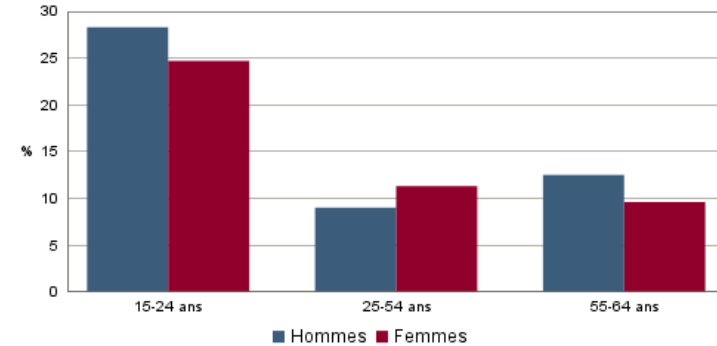
De plus, la population la plus touchée par le chômage concerne la tranche des 15-24 ans dont la représentation est nettement supérieure aux tendances observées à l'échelle du département.

Taux de chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans par sexe et âge en 2009

Sur Villeneuve-le-Roi



Sur le Val-de-Marne



Source : Insee, RP2009 exploitation principale.

LE TISSU ECONOMIQUE

Le contexte économique

Villeneuve-le-Roi se situe dans une zone d'emplois et d'activités structurante du sud Parisien, avec à proximité de **la plate-forme aéroportuaire d'Orly, le Marché international de Rungis, la plate-forme logistique SOGARIS, le parc d'affaires SILIC, la zone SENIA, le Centre commercial régional Belle-épine**, mais également d'une concentration de centres hospitaliers et de recherches de renom : **le CHU Henri-Mondor de Créteil** ou **l'Institut Gustave-Roussy** de Villejuif, notamment.

Villeneuve-le-Roi fait partie du périmètre de l'Opération d'Intérêt National d'Orly-Rungis-Seine-Amont.

L'objectif de ce vaste projet est de conforter le positionnement du territoire au sein de l'Île-de-France, de développer une identité forte et d'impulser sa redynamisation économique et urbaine en liant le développement à la promotion sociale des habitants. Pour répondre à ces orientations, des objectifs quantitatifs ont été définis, notamment dans le secteur économique :

- Créer 1 000 emplois par an pour maintenir un taux d'emploi de 1,
- Développer la performance économique du territoire, notamment en s'appuyant sur les secteurs d'excellence que sont la santé (pôle Medicen), le numérique (Cap Digital), l'agro-alimentaire (sièges sociaux, MIN) et les éco-industries...,
- Améliorer la performance globale des déplacements en maillant et hiérarchisant les différents modes.

LES ENJEUX À VILLENEUVE-LE-ROI :

La zone industrielle de Villeneuve-le-Roi est l'un des cinq périmètres d'action de l'opération d'intérêt national Orly-Rungis-Seine-Amont.

- **Relocaliser le site pétrolier Classé Seveso II** (site industriel présentant des risques majeurs), le centre de stockage de carburant du Groupement pétrolier du Val-de-Marne (GPVM), d'une capacité de 60 000 m³ d'hydrocarbure, s'étend actuellement sur 8 ha en plein cœur de la zone industrielle. Il représente un triple risque pour la population : survolé par quelque 100 000 avions chaque année et situé à 400 mètres des premières habitations, il se trouve de surcroît en zone inondable. Sa présence pourrait entraîner une pollution de la Seine en cas de crue. Depuis plusieurs années, la Ville souhaite voir ce site déménager. Une étude de faisabilité des différents scénarios (reconfiguration du site, déplacement partiel ou total) a été lancée par l'établissement public d'aménagement chargé de mener l'OIN ORSA.

- **Reconvertir la zone industrielle** : Inscrite dans les objectifs de l'O.I.N. ORSA, la reconversion de la zone industrielle vise à développer des activités du secteur tertiaire, de service ou d'artisanat, et des industries « propres » pour favoriser la diversité économique. Dans ce sens, la commune a engagé une requalification de la zone pour améliorer sa qualité environnementale. La revalorisation des voiries et espaces publics et la création de liaisons douces (pistes cyclables et cheminements piétons) a été entreprise.

Le tissu économique de Villeneuve-le-Roi

Le tissu économique de Villeneuve-le-Roi s'organise autour :

- **de grandes emprises à vocation économique :**
 - **Sur la partie ouest**, avec la présence du centre « E.O.L.E » d'Air France Industries, spécialisé dans la réparation et la maintenance avionique, hydraulique et pneumatique, qui emploie 789 personnes en 2010. Depuis son ouverture en juillet 2004 sur l'emprise aéroportuaire de la commune (un terrain de 4 ha, proche d'Orly), « E.O.L.E » se distingue en matière environnementale : certifié ISO 14 001 (environnement) et 26 000 (développement durable), le site ne produit aucun rejet.
 - **Sur la partie est :**
 - o **la zone industrielle de la Carelle** : D'une superficie de 128 hectares, la zone industrielle de la Carelle s'étend entre la ligne de chemin de fer du RER et la Seine. Elle est délimitée par la rue Raoul-Delattre, l'avenue le Foll, la Seine et le chemin latéral. Les entreprises présentent sur cette zone relève principalement du secteur de la construction et du BTP. Plusieurs gros recycleurs, dans divers secteurs, y sont également implantés. Cette zone industrielle est aujourd'hui en pleine reconversion :
 - **Siège d'industries lourdes avec, notamment, un site Seveso**, la zone industrielle change aujourd'hui de visage. Sa requalification, vers l'implantation d'entreprises à haute valeur ajoutée et du secteur tertiaire, est d'ailleurs inscrite dans les objectifs de l'opération d'intérêt national ORPA.
 - **Des industries « propres » s'y développent** à l'image de la Société de prototypes et de circuits imprimés SCPI (haute technologie) ou de Terolab Surface (industrie médicale).
 - **Des sociétés du secteur tertiaire s'y installent**. En 2010, deux bâtiments HQE dont un immeuble de trois étages, d'une surface de 3 500 m², a vu

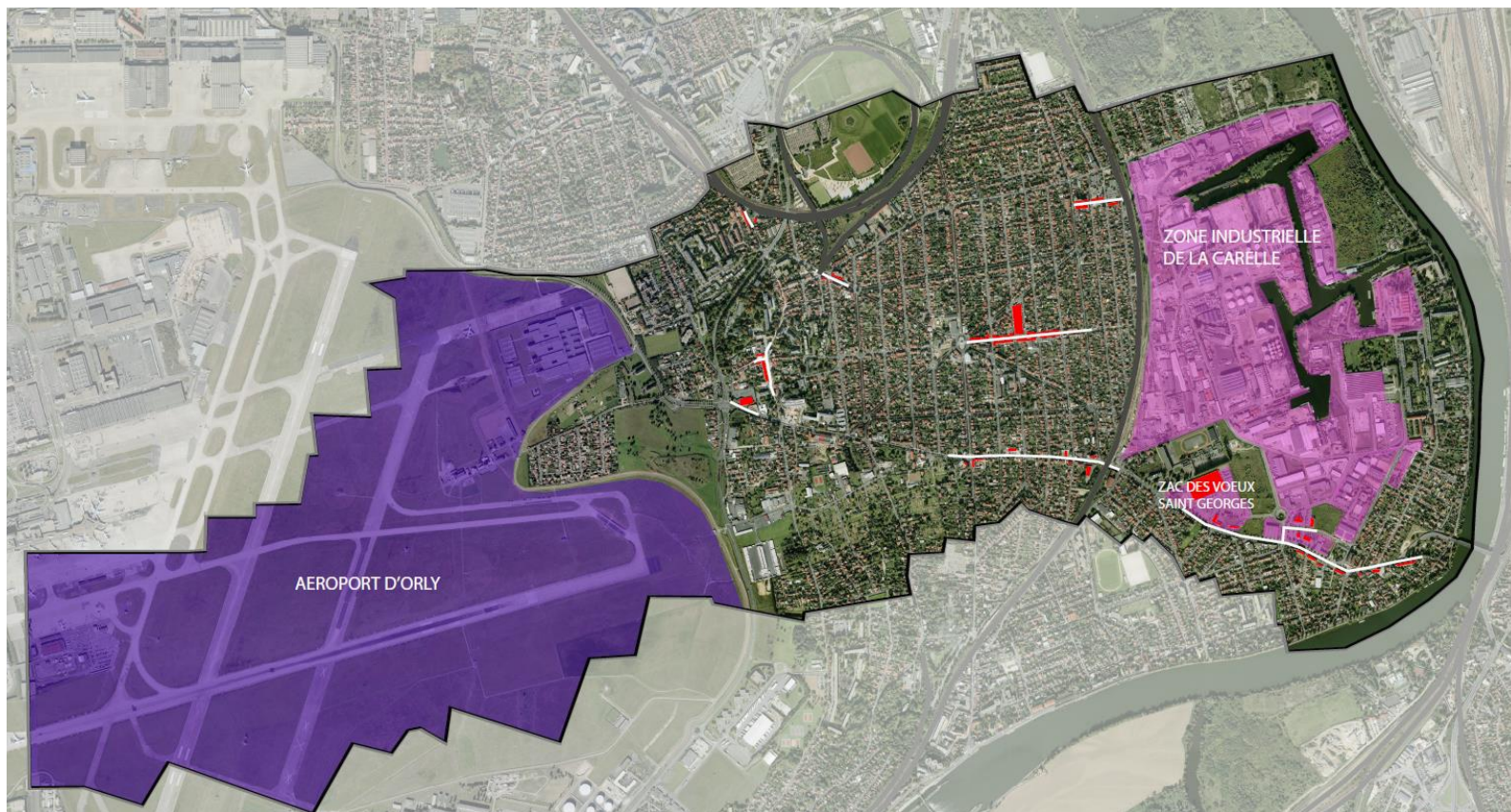
le jour derrière la gare RER pour répondre à la demande d'implantation de ces entreprises (artisans, PME-PMI et prestataires de services).

- **la ZAC des Vœux Saint Georges**, créée par la Ville en 1989, se caractérise par un fort développement avec l'arrivée de nombreuses entreprises (Mario, Endel, Ingema ou encore Sardelli) ces dernières années... Sur ses 17 ha, la ZAC compte aujourd'hui plus d'une vingtaine d'entreprises, deux hôtels, deux restaurants, un centre postal dédié aux services aux entreprises et un centre administratif intégrant une mairie annexe. On dénombre plus de 300 emplois créés sur le site et une centaine prévus sur les deux prochaines années. 41 ateliers locatifs pour PME-PMI ont également été réalisés. Un futur pôle commercial sur environ 13 000 m² y est actuellement en projet.

- **au cœur du tissu urbain :**

- **par la présence de commerces, de services** : avenue Carnot, avenue Hyppolite Caillot ou encore aux abords de la RD 135. Avec une trentaine de commerçants et le marché de la Faisanderie, les rues du Général De Gaulle et du marché constituent des zones attractives.
- **par la présence d'entreprises artisanales** sur le secteur « Plateau et Frais Rosset ».

Le tissu économique de Villeneuve-le-Roi

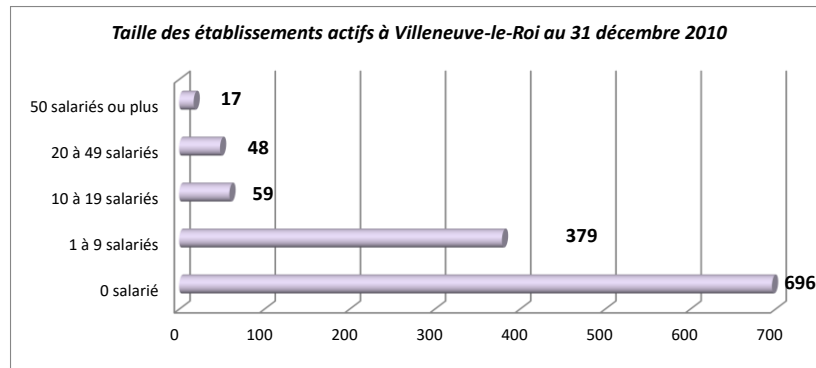


Source : SIAM, 2011



Les caractéristiques des établissements

Villeneuve-le-Roi dispose d'un tissu économique riche composé essentiellement de petits et moyens établissements : 90 % des entreprises ont moins de 10 salariés et 58 % n'en ont aucun.

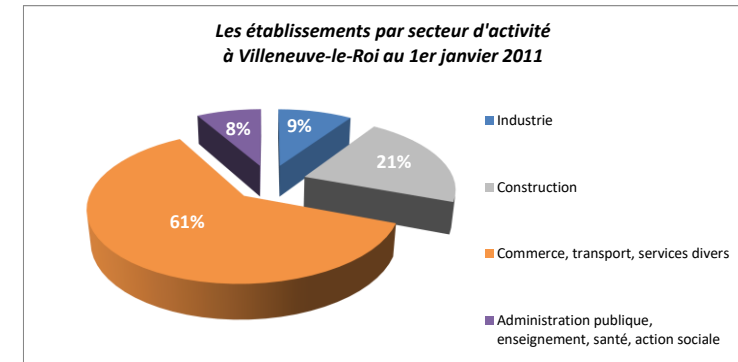


17 établissements comptent tout de même plus de 50 salariés. Les principaux établissements employeurs sont :

- Ville de Villeneuve-le-Roi
- Air France Industrie
- Emulithe du groupe VINCI
- EMCC du groupe Vinci
- Monvoisin, Dunex et Soproc du groupe Bonna Sabla
- Ingemar France
- Onyx-Tais du groupe Veolia Environnement
- 2P REC
- Staf
- SPCA
- BSA du groupe total
- GVPM dépôt pétrolier
- Technolac
- Sanodell
- Airbus

De plus, les établissements de plus de 50 salariés concentrent presque la moitié de l'emploi salarié (près de 45 % en 2010) et les établissements d'au moins 100 salariés plus d'un tiers (36 % en 2010).

En ce qui concerne les secteurs d'activité, la majorité des établissements présents sur Villeneuve-le-Roi relève du **secteur tertiaire** principalement tourné vers les services divers, les commerces et les transports (**Staf Société des transports alimentaires et frigorifiques**, reste l'une des plus importantes la commune avec environ 260 salariés et une flotte de plus de 350 véhicules, **Les cars Martin** (transport scolaire), **ASM transport**, **Transport Paris Touraine**, **Almeida Frères transports** (transports routiers), etc.) : 61 % des établissements implantés sur la commune au 1^{er} janvier 2011.



Notons que plusieurs gros recycleurs, dans divers secteurs, sont implantés à Villeneuve-le-Roi :

- **Tais**, filiale de Veolia Propreté, collecte d'ordures ménagères.
- **Paprec IDF sud**, recyclage de vieux papiers, cartons, bois et collecte sélective.
- **Chabany SA**, spécialisée dans le recyclage de la ferraille à destination de la fonderie et de la sidérurgie.

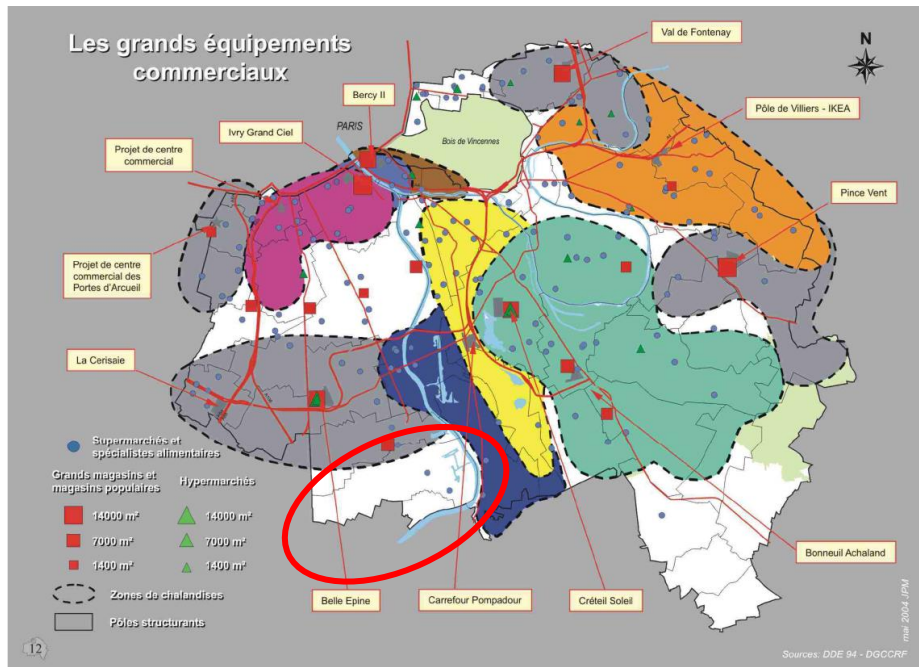
De même que les établissements de construction sont fortement établis avec la présence :

- **Émulithe**, constructeur de chaussées, d'autoroutes et de sols sportifs.
- **TPF**, terrassement et chantiers de démolition.
- **HP BTP**, bâtiments et travaux publics.
- **Endel**, filiale de GDF-Suez spécialisée dans la maintenance industrielle et les services associés (tuyauterie, mécanique, chaudronnerie...).

Les commerces et les activités de proximité

L'appareil commercial de Villeneuve-le-Roi est situé dans un contexte concurrentiel fort, tant au niveau des grands équipements commerciaux qu'au niveau des commerces de proximité.

D'autres grands pôles commerciaux ayant un rayonnement important, voir régional ou interrégional, sont localisés à proximité de la commune, notamment le centre commercial de Belle Épine à Thiais, pôle ayant une aire d'influence régional ou encore le centre Thiais Village.



Sur Villeneuve-le-Roi, l'offre commerciale est composée :

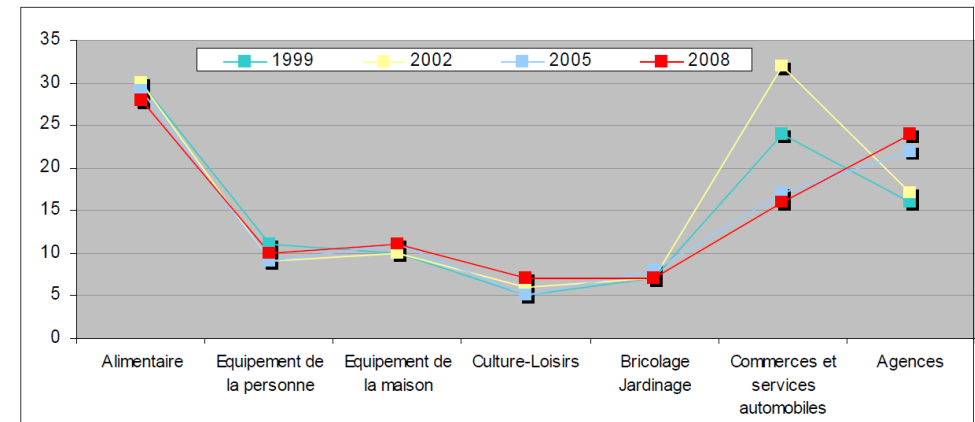
- **de grandes surfaces commerciales** comprises entre 400 et 2 900 m².

Enseigne	Adresse	Activité	Surface de Vente (m ²)
FRANPRIX	57 R DU GENERAL DE GAULLE	Alimentaire généraliste	460
TOP CADO	66 R DU GENERAL DE GAULLE	Equipement de la maison	400
BRICOMARCHE	32 AV LE FOLL	Bricolage-jardinage	1500
INTERMARCHE	32 AV LE FOLL	Alimentaire généraliste	2883
LIDL	CRS DE VERDUN	Alimentaire généraliste	769
TRIOMAT	123 RUE DE LA SABLIERE	Bricolage-jardinage	509

- **d'un marché couvert** : le marché de la Faisanderie, comptant 69 abonnés.



- **et de petites cellules commerciales** : 103 cellules commerciales sont recensées sur Villeneuve-le-Roi.



Évolution des petites cellules commerciales entre 1999 et 2008

Le schéma de développement commercial du Val-de-Marne fait apparaître un taux de densité insuffisante d'équipement de la personne, d'équipement de la maison, de loisirs et culture ainsi que les équipements de bricolage et de jardinage.

Récapitulatif des besoins en termes de densité

	Alimentaire	Équipement de la personne	Équipement de la maison	Loisirs et culture	Bricolage et jardins
Villeneuve-le-Roi					

	Secteur à préserver
	Taux de densité satisfaisant
	Taux de densité insuffisant
	Taux de densité moyen

6. CIRCULATIONS ET DEPLACEMENTS

LES ACCES ET AXES DE DEPLACEMENT

Une bonne accessibilité routière

La desserte de Villeneuve-le-Roi est assurée **par un réseau de voies hiérarchisé²**, qui facilite les liaisons avec les communes voisines. Ce réseau confère à ce territoire une très bonne desserte et se compose de :

- **Réseau départemental magistral : La RD 5** (Ex. RN 305) qui assure les liaisons en direction de Paris
- **Réseau départemental principal : La RD 136** qui facilite les échanges intercommunaux et les déplacements domicile-travail.

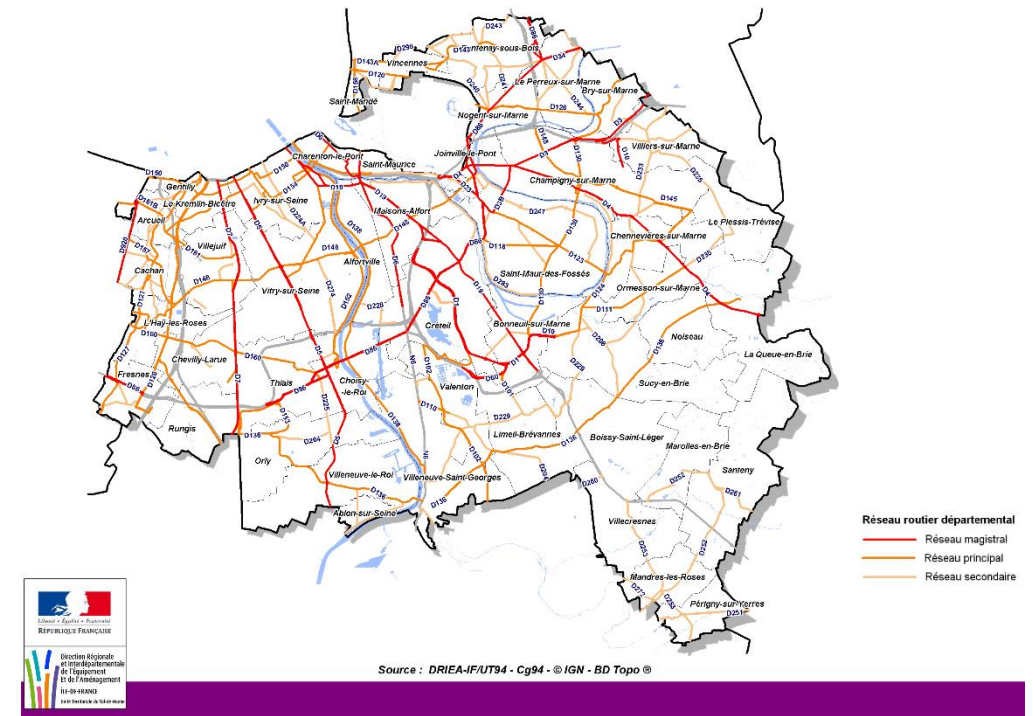
Ces axes facilitent l'accès aux axes structurants à l'échelle régionale, à savoir la **RN 6** sur la partie est, **la RD 186 et l'A 86** à l'ouest.

- **Réseau départemental secondaire : La RD 266 et la RD 249**, qui assurent les liaisons vers la commune d'Ablon et le département de l'Essonne.

Ces infrastructures routières assurent ainsi une bonne accessibilité au territoire communal.

Réseau routier

Le réseau routier départemental



Source – : DRIEA-IF/UT94 - Cg94 - © IGN - BD T
opo © 2017

² La classification des voies prend en compte l'ensemble des flux de déplacements qui empruntent la voirie (voitures particulières, poids lourds, transports collectifs structurants, circulations douces) et non plus seulement les flux de voitures particulières.

Les circulations dans la commune

Organisation de la voirie de Villeneuve-le-Roi.

VILLENEUVE-LE-ROI RÉSEAU ROUTIER



Le réseau départemental magistral et principal

La RD 5 (Ex RN 305) constitue un grand axe de distribution et de transit qui assurent les principales liaisons avec les départements voisins, Paris et le réseau routier national.

La RD 136, axe du réseau départemental principal, facilite les échanges intercommunaux et les déplacements domicile-travail.

Le réseau départemental secondaire

La RD 266 et la RD 249 permettent une desserte locale sur la partie sud du territoire communal.

Le réseau communal

La structure du réseau local de Villeneuve-le-Roi se caractérise par :

- **au nord de la RD 136**, les multiples places (Place Amédée Soupault, Place de Charlemagne, Place de Jeanne d'Arc, Place Molière, Place Albert Sarraut, Place Gounod...) constituent une organisation polycentrique, reliées entre-elles par un réseau de voie parallèle.
- **au sud de la RD 136**, le réseau s'est développé au gré des opérations d'urbanisation formant un réseau plus hétérogène qu'au nord.

CAPACITES DE STATIONNEMENT ET POTENTIEL DE MUTUALISATION

Capacités de stationnement des parcs ouverts au public³

La commune compte de nombreux parkings associés à ses équipements et espaces de loisirs. Les équipements sportifs, les parkings de gares mais aussi le parking du marché de la Faisanderie sont ceux qui comptent le plus de places.

Les parkings des deux centres commerciaux offrent également un nombre important de places de stationnement.

Ainsi la commune dispose d'environ 1800 places de stationnements offertes par des parkings d'exploitation publiques ou privées, accessibles au public.

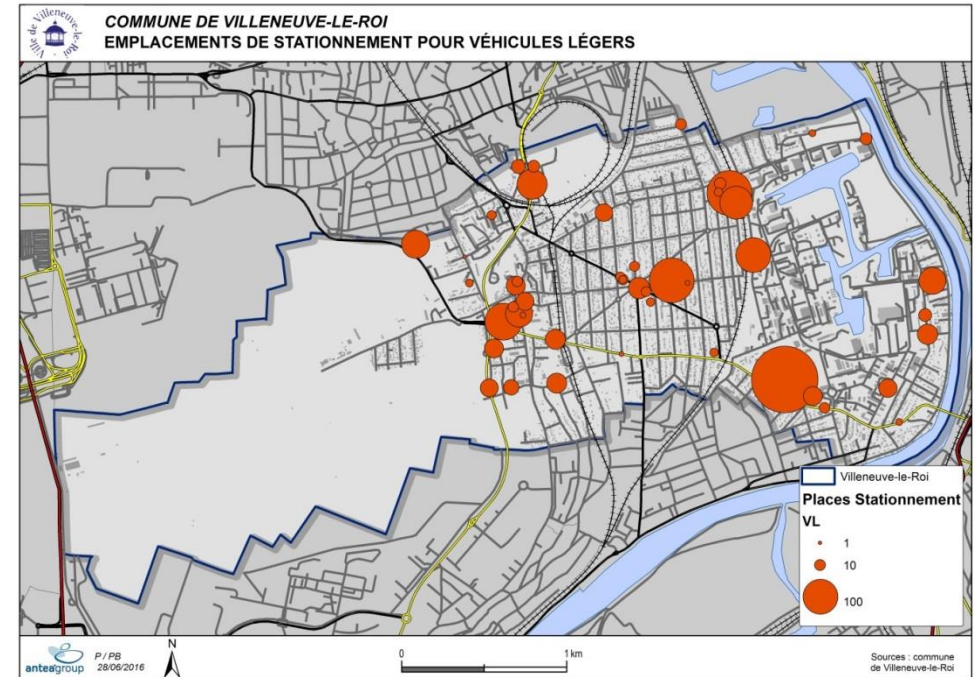
On note des poches de stationnement localisées, mais présentant une répartition homogène sur différents secteurs de la ville:

- Quartier des coteaux à proximité du parc du Grand Godet
- Quartier des coteaux près des emprises de l'aéroport
- Cœur du quartier de la Faisanderie
- Abords de la gare RER
- Zone industrielle
- Bords de Seine

L'étude de circulation de CDVIA met en évidence une forte utilisation en journée des capacités de stationnement des parkings de la gare RER (un taux d'occupation de plus de 95 %).

Le principal parking (côté ouest) est saturé alors qu'un nombre relativement important de places reste disponible sur le parking Chemin Latéral, plus éloigné pour la plupart des usagers.

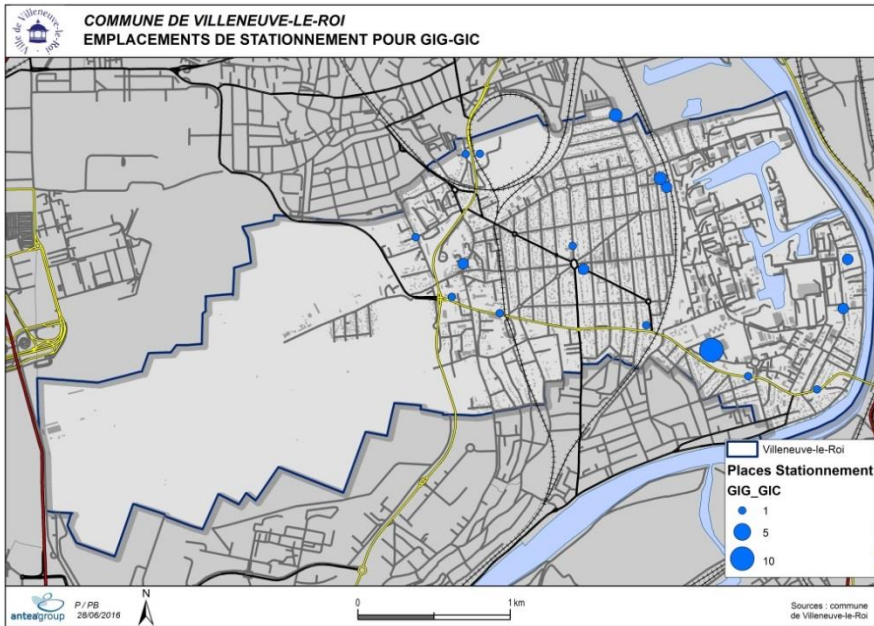
La saturation dans les rues alentour varie peu : près de 20 % des véhicules en stationnement le sont probablement pour la gare RER.



³ L'analyse porte sur les places de stationnement et parkings ouverts au public, de gestion publique ou privée, à partir de données issues :

- d'un décompte réalisé par la commune en 2016 répertoriant : Parkings et places dédiés aux équipements et services publics, aux établissements sportifs, aux monuments, aux établissements scolaires, aux parcs et jardins publics

- de Mappy ou google maps permettant la comptabilisation des places de stationnement sur parkings privés (supermarché, autres)
- Le stationnement sur voirie n'est pas pris en compte

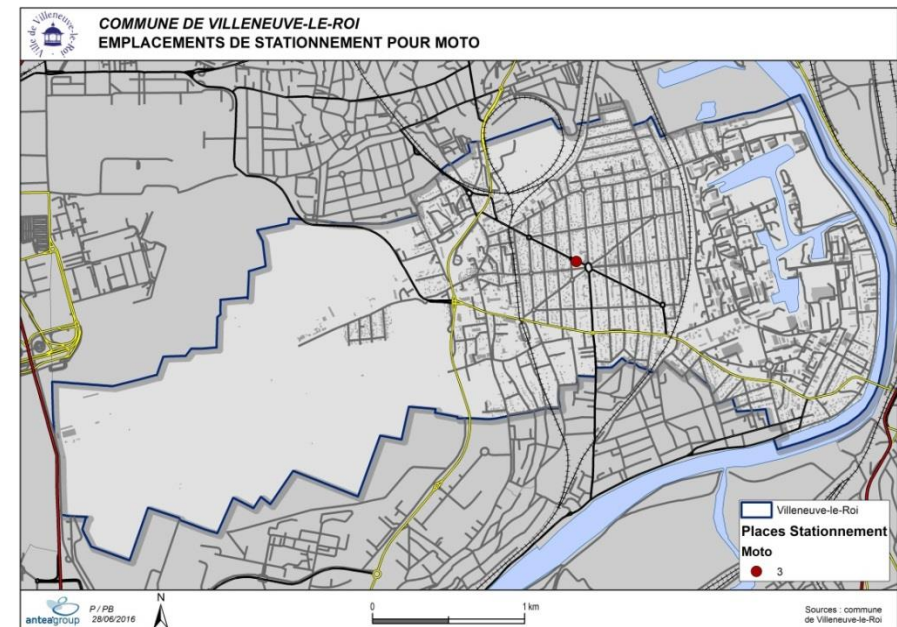
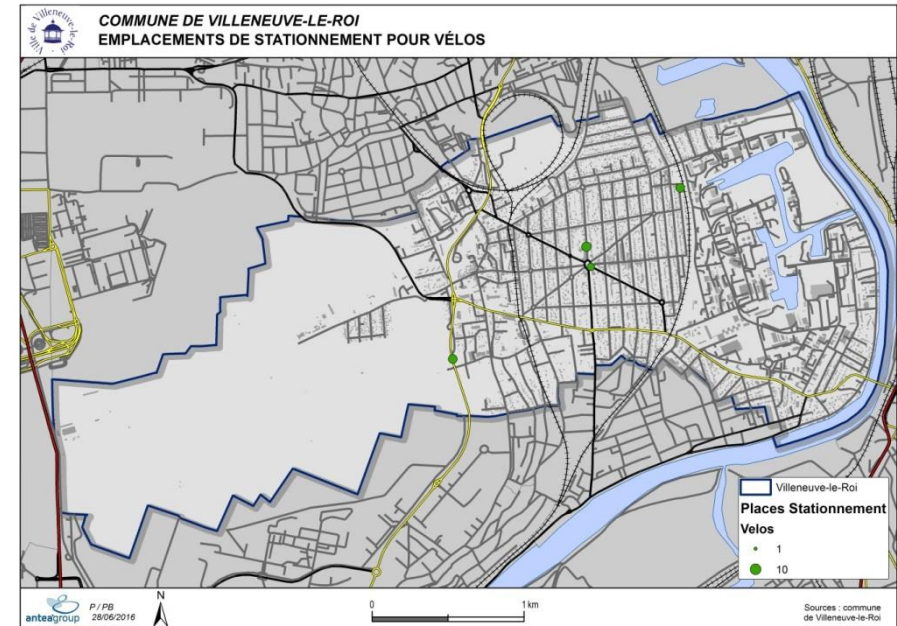


La localisation des places réservées aux personnes en situation de handicap est similaire à celle des parkings évoqués précédemment.

Peu de stationnements sont présents sur les parkings desservant les équipements et services publics, les commerces ou la gare. On compte une trentaine d'emplacements répartis sur seulement quatre points de la ville.

Par ailleurs, on note une très faible présence de stationnement pour les deux-roues non motorisés ou motorisés.

Concernant les aires de livraison, elles sont généralement réalisées sur le domaine public. Les voies commerçantes déjà existantes disposent des aires de livraison (rue du Général de Gaulle, avenue Le Foll,...).



Possibilités de mutualisation de ces capacités

Analyse des capacités de mutualisation

L'étude de la mutualisation du parc de stationnement vise à estimer les capacités d'usage sous-exploitées des parkings existants, afin d'éviter la création de parkings nouveaux si ceux existants peuvent être optimisés. Il s'agit d'utiliser les complémentarités temporelles des parcs de stationnement en multipliant les usages : activité, équipement, commerce, résidentiel.

Le détail des capacités de stationnement, permet d'identifier les parkings déjà mobilisés par plusieurs structures :

ÉTABLISSEMENTS SCOLAIRES						
Bâtiment	Nombre de places					Observations
	VL	GIG-GIC	VL Elec	Vélos	Moto	
Collège Jean Macé	-	-	-	-	-	
Ecole maternelle Annie-FRATELLINI	-	-	-	-	-	
Ecole maternelle Cités-Unies	-	-	-	-	-	
Ecole maternelle Paul-Eluard	11	-	-	-	-	
Ecole maternelle Pauline Kergomard	-	-	-	-	-	
Ecole maternelle et primaire Paul-Bert	-	-	-	-	-	
Ecole maternelle et primaire Paul-Painlevé	-	-	-	-	-	
Ecole primaire Jean Moulin	-	-	-	-	-	
Ecole primaire et collège Jules Ferry	-	-	-	-	-	
Lycée et collège Georges Brassens	-	-	-	-	-	
TOTAL	11	-	-	-	-	

MONUMENTS						
Bâtiment	Nombre de places					Observations
	VL	GIG-GIC	VL Elec	Vélos	Moto	
Chambre des sources	-	-	-	-	-	Mutualisé avec square du Haut-Pays
Chapelle St-Joseph	9	1	-	-	-	
Eglise Saint-Pierre Saint-Charles	8	2	-	-	-	
Eglise St-Pierre St-Paul	9	-	-	-	-	
TOTAL	26	3	-	-	-	

EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS						
Bâtiment	Nombre de places					Observations
	VL	GIG-GIC	VL Elec	Vélos	Moto	
Accueil Jules-Verne	-	-	-	-	-	Mutualisé avec Accueil de loisirs Charlie-Chaplin
Accueil de loisirs Charlie-Chaplin	3	-	-	-	-	
Centre communal d'action social (CCAS)	-	-	-	-	-	Mutualisé avec Mairie Hôtel de ville
Bibliothèque municipale Anatole France	2	-	-	-	-	Transport de fond : 1 / Arrêt minute :1
Centre administratif	33	1	-	-	-	
Centre médico-psychologique	-	-	-	-	-	
Centre socioculturel Le Forum	-	-	-	-	-	Mutualisé avec piscine Nelson Mandela
Centre technique municipal	19	-	-	-	-	
Ancien cimetière	16	1	-	-	-	
Nouveau cimetière	12	1	-	-	-	
Conservatoire municipal	10	-	-	-	3	
Crèches départementale PMI	6	-	-	-	-	
Crèche municipale Les petits matelots	4	-	-	-	-	
Crèche municipale Les Frimousses	1	1	-	-	-	
Espace culturel	7	-	-	-	-	
Gare SNCF	88	2	-	7	-	88 ST dont 4 taxis
Halte-garderie / RAM	-	-	-	-	-	
Mairie annexe	4	1	-	-	-	
Mairie Hôtel de ville	30	2	-	-	-	
Marché de la Faisanderie	162	-	-	-	-	
Point info Jeunesse	9	-	-	-	-	
Poste principale	6	-	-	-	-	
Poste annexe	-	-	-	-	-	Mutualisé avec mairie annexe
Police Nationale	6	1	-	-	-	
Police municipale	5	-	-	-	-	
Résidence Jean Rostand	5	-	-	-	-	
Salle aux familles (Pk intérieur)	28	-	-	-	-	
Salle des fêtes Pierre-Martin	-	-	-	-	-	Mutualisé avec Piscine Nelson Mandela
Salle Pablo Neruda	-	-	-	-	-	Mutualisé avec Biblio Anatole-France
Salle Saint-Just	14	-	-	-	-	
TOTAL	470	10	-	7	3	

ETABLISSEMENTS SPORTIFS						Observations
Bâtiment	Nombre de places					
	VL	GIG-GIC	VL Elec	Vélos	Moto	
Complexe sportif de la Grusie	65	-	-	-	-	
Gymnase Anne-Franck	34	2	-	-	-	
Gymnase Daniel Ferry	27	-	-	7	-	
Gymnase Paul Painlevé	26	-	-	-	-	
Parc des sports et de loisirs du Grand-Godet	74	-	-	-	-	
Piscine Nelson Mandela	8	1	-	8	-	
Plateau d'évolution	-	-	-	-	-	
Skate-park	2	-	-	-	-	
Stade Gallieni	10	3	-	-	-	
TOTAL	246	3	-	15	-	

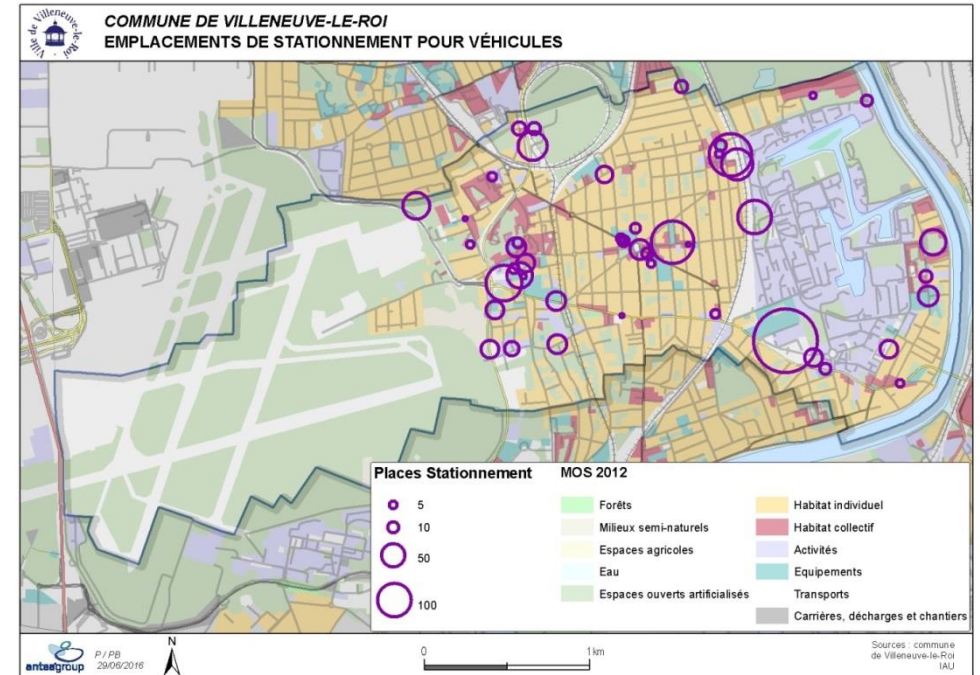
PARCS ET JARDINS PUBLICS						Observations
Bâtiment	Nombre de places					
	VL	GIG-GIC	VL Elec	Vélos	Moto	
Coulée verte	12	-	-	-	-	
Jardin des senteurs	-	-	-	-	-	
Jardin du Bois-Soupault	38	-	-	5	-	
Jardins familiaux	33	-	-	-	-	
Plaine des jeux	-	-	-	-	-	
Square du Haut-Pays	27	-	-	-	-	
Square de la Briquèterie	7	-	-	-	-	
Parc du bord de l'eau Paul Bert	60	2	-	-	-	
TOTAL	177	2	-	5	-	

LE STATIONNEMENT DES PARKINGS DE CENTRE COMMERCIAUX						Observations
Bâtiment	Nombre de places					
	VL	GIG-GIC	VL Elec	Vélos	Moto	
Intermarché	360	10	-	-	-	
Lidl	112	1	-	-	-	
TOTAL	472	11	-	-	-	

LES PARKINGS PRIVÉS SUR LA COMMUNE						Observations
Parking	Nombre de places					
	VL	GIG-GIC	VL Elec	Vélos	Moto	
Parking Villeneuve-le-Roi	100	-	-	-	-	
Parking Gare	160	3	-	-	-	
Parking les Ulis	30	-	-	-	-	
Parking Orly-Sw	30	-	-	-	-	
Parking Rue de la Mairie	60	-	-	-	-	
TOTAL	380	3	-	-	-	

Bilan des capacités de mutualisation

La carte ci-dessous met en perspective la localisation des places de stationnement identifiées précédemment avec les zones de mixité de la commune, permettant d'identifier les zones les plus propices au développement de mutualisation :



Les zones mixtes sont les plus propices à assurer une telle rotation puisqu'elles regroupent à peu de distance des usages variés.

Sur la commune elles sont principalement localisées sur le centre-ville, dans les quartiers mêlant habitat individuel et collectif (frange ouest du tissu urbain et extrémité est le long de la Seine), ainsi qu'aux abords de la gare de RER.

L'OFFRE EN TRANSPORT EN COMMUN

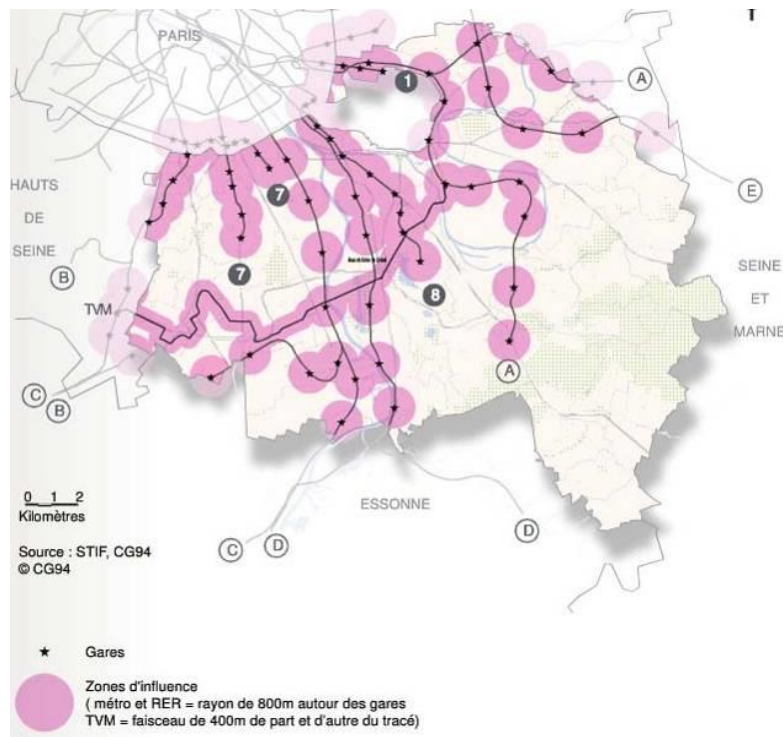
Le réseau de transports ferrés



La gare de Villeneuve-le-Roi, infrastructure du réseau Transilien (RER C), offre des liaisons régulières vers Paris et facilite les déplacements des Villeneuvois en direction des communes voisines.

La proximité des gares d'Orly-Ville, d'Orly-Saules, d'Ablon pour la ligne RER C et de Villeneuve-Saint-Georges pour le RER D complètent l'offre existant.

Notons que les zones d'influences des gares (dans un rayon de 800 m) sont très inégales selon les quartiers. Les plus accessibles se localisent sur la partie est de Villeneuve : les quartiers de la Gare, du Bord de l'Eau et du Val d'Ablon. Quant aux quartiers plus déficitaires, les différentes lignes de bus assurent le relais vers ces gares (**Voir le réseau de bus**).



Source : Bilan des déplacements en Val-de-Marne – Conseil départemental - 2009

Fréquence de passage des trains dans les RER du Val-de-Marne



Source : Bilan des déplacements en Val-de-Marne – Conseil départemental - 2009

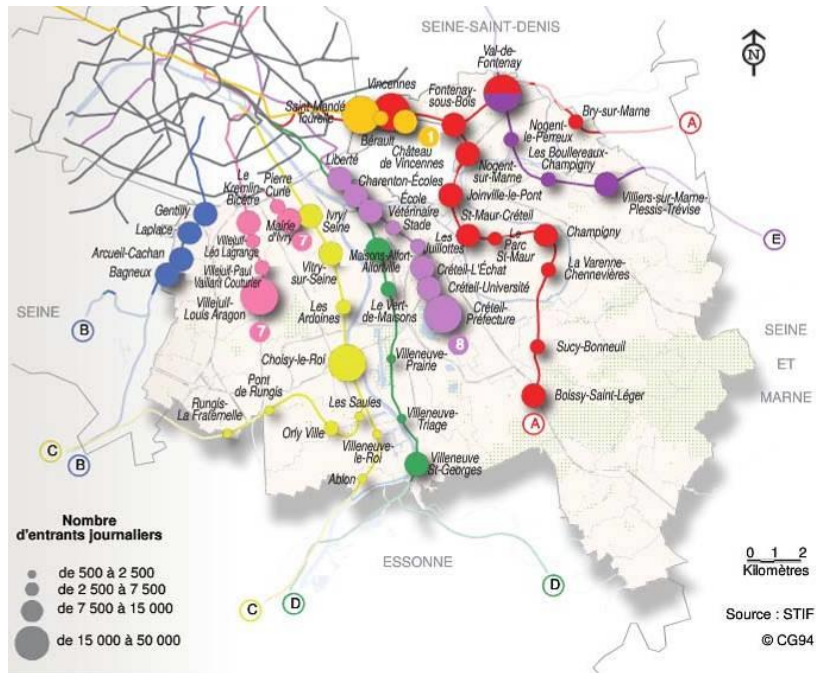
En ce qui concerne les fréquences des trains aux heures de pointes :

- **sur les gares de la ligne du RER C** : les passages des trains restent faibles par rapport à l'ensemble du réseau lourd (un train toutes les 15 à 30 minutes) mais semblables aux autres gares de la ligne, exceptée celle de Choisy-le-Roi, qui assurent la liaison entre les différentes branches de la ligne C.
- **sur la gare de Villeneuve-Saint-Georges** : la fréquence est forte avec près d'un train toutes les 4 à 7 minutes.

En ce qui concerne la fréquentation des gares par les voyageurs, on observe que :

- Les lignes du RER C desservant la commune sont relativement moins fréquentées que les autres gares de la ligne : 500 à 2 500 voyageurs sur les gares d'Orly-Saules et d'Ablon, et 2 500 à 7 500 sur la gare d'Orly-Ville.
- Gare d'interconnexion entre deux branches du RER D, la gare de Villeneuve-Saint-Georges compte entre 7 500 à 15 000 entrants par jour.

Nombre d'entrants par gare sur le réseau lourd de transports en commun du Val-de-Marne :

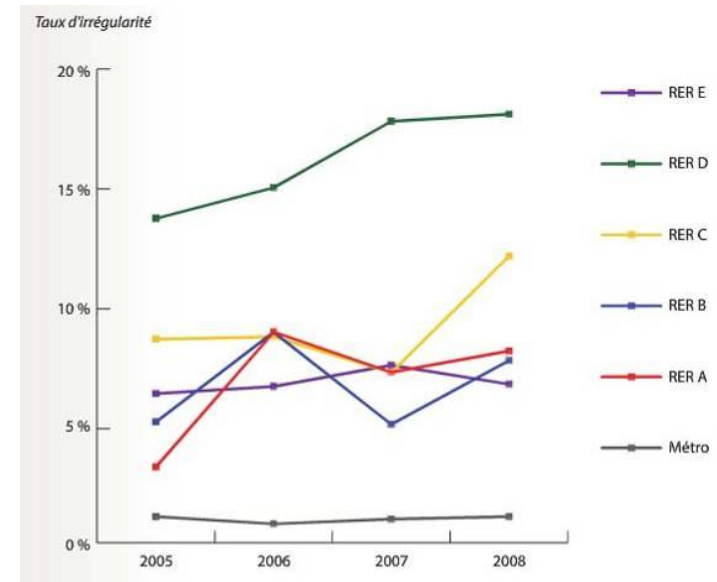


Source : Bilan des déplacements en Val-de-Marne – Conseil général - 2009

Le taux d'irrégularité⁴ est un outil permettant de mesurer la qualité des services sur le réseau lourd. Étant agrégés par ligne, il est ainsi difficile de définir le tronçon responsable de l'atteinte à la qualité du service mais permet d'établir un niveau de qualité globale. Le Bilan des Déplacements du Val-de-Marne (2009) met ainsi en évidence :

- **Le RER C** voit sa qualité de service diminuer en 2008, son taux d'irrégularité passant de 7 % à 12 %
- **Le RER D** est la ligne présentant les dysfonctionnements les plus importants avec un taux d'irrégularité oscillant au-dessus de 15 %.

Taux d'irrégularité des lignes du réseau lourd desservant le Val-de-Marne :



⁴ Le taux d'irrégularité est le pourcentage de voyageurs arrivant à l'heure ou avec un retard supérieur à cinq minutes à leur gare de destination.

En conclusion,

Villeneuve-le-Roi est une commune mal desservie par rapport au reste du Val-de-Marne. Son indicateur d'accessibilité moyen est de 5,84 alors que celui du Val-de-Marne est de 32,44.

Les gares du C du RER bénéficiant, à ce jour, de fréquences de transport assez faibles. Si la station de « Villeneuve-Saint-Georges » bénéficie d'une meilleure desserte, elle reste séparée de Villeneuve-le-Roi par la Seine, rendant son accessibilité inégale pour les différents habitants. Ces lignes ont toutes, cependant, pour point commun d'être des radiales facilitant l'accès à Paris mais non aux communes proches situées en rocade.

Le réseau de bus

Villeneuve-le-Roi possède un fort maillage de la ville par des lignes de bus communales (Centaure, Licorne et Bord de l'Eau) et intercommunale (Athis Cars n°3 et n°8) :

- **La ligne le Centaure**, ouverte en 2005, permet de rallier, du lundi au vendredi, la gare RER aux heures de pointe. Son utilisation est gratuite pour les titulaires d'une carte de transport zone 4. Départs tous les quarts d'heure de 5h45 à 8h45 et de 18h à 20h.
- **La ligne le Bord de l'Eau** circule du lundi au vendredi aux heures de pointe entre le quartier du Bord de l'eau et la gare de Villeneuve-le-Roi. la fréquence est renforcée aux heures de pointe (15 min. au lieu de 30) pour desservir tous les RER, et l'amplitude horaire est élargie de 5h10 à 22h17.
- **La ligne la Licorne** dessert 23 arrêts, dont les principaux services publics (lycée Georges-Brassens, mairie, école Paul-Painlevé, centre de sécurité sociale, foyer Jean-Rostand...) et points d'attractivité (centre-ville, zone d'activités). Cette ligne est gratuite pour les Villeneuvois et fonctionne de 9h29 à 17h46 du mardi au vendredi (une carte Licorne est disponible en mairie). Le samedi, les bus circulent de 9h29 à 12h43, le dimanche de 8h59 à 12h48. Aucun service n'est assuré les jours fériés.
- **La ligne n°3 Keolis** traverse Villeneuve-Saint-Georges, Ablon-sur-Seine, Villeneuve-le-Roi, Orly, Thiais et Choisy-le-Roi. La ligne dessert chaque arrêt en moyenne toutes les 20 minutes de 4h58 à 21h41 en semaine. Service réduit les week-end et jours de fêtes.
- **La ligne n°8 d'Athis Cars** La ligne 8 relie Paray-Vieille-Poste (Orly-Ouest) à la gare de Villeneuve-Saint-Georges en passant par Orly-Sud, Athis-Mons, Ablon-sur-Seine et Villeneuve-le-Roi. L'amplitude horaire est de de 5h30 à 21h40.

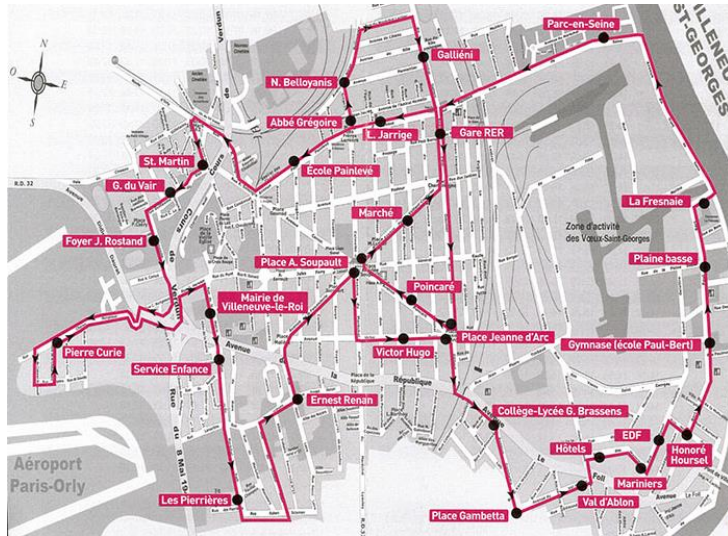
- **La ligne du réseau Noctilien N 133** : un bus par heure de 1h à 4h.

Lignes de bus : Fréquence en heure de pointe : nb de passage/h (Source :réseau Kéolis)

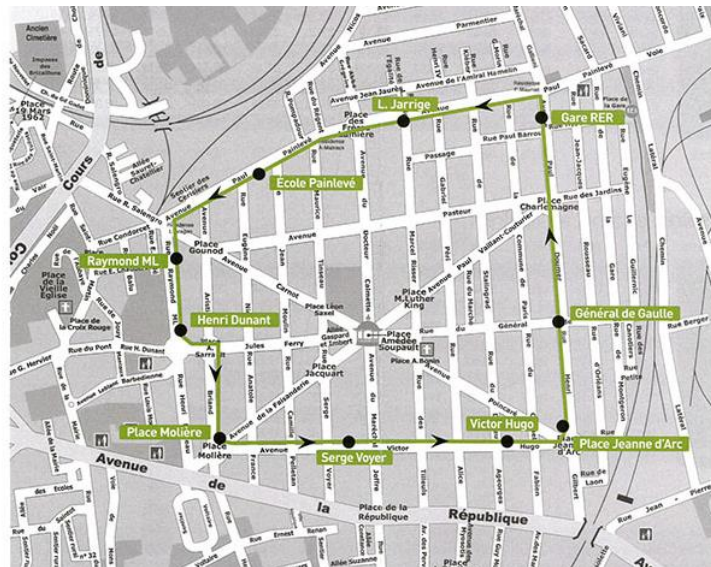
Origine-Destination	Fréquence	Heure du premier et du dernier départ	Service samedi et dimanche	Gares et stations desservies	Exploitant
Ligne 3 Villeneuve-le-Roi (Gare RER) – Villeneuve-le-Roi (La Fresnaie (Cité Paul Bert))	Un bus toutes les 10min de 7h à 9h et de 17h à 19h	4h40 et 0h30	Samedi : toutes les 15 min de 7h à 21h et toutes les 30 min de 5h à 7h et de 21h à 0h30 Dimanche idem mais avec une fréquence de 20min entre 7h et 21h	Villeneuve-le-Roi, 9 arrêts Choisy Thiais Orly Ville Ablon Villeneuve-St-Georges Athis-Mons	Keolis
Ligne 8 Villeneuve-le-Roi (Gare RER) – Villeneuve-le-Roi (La Fresnaie (Cité Paul Bert))	Un bus toutes les 30 minutes	5h28 et 22h	Samedi un bus toutes les 30 min Dimanche un bus toutes les 40 min	Villeneuve-le-Roi, 4 arrêts Villeneuve St-Georges Ablon Athis-Mons Zone aéroportuaire	Keolis

Lignes de bus desservant le territoire de Villeneuve-le-Roi

Ligne de bus la Licorne



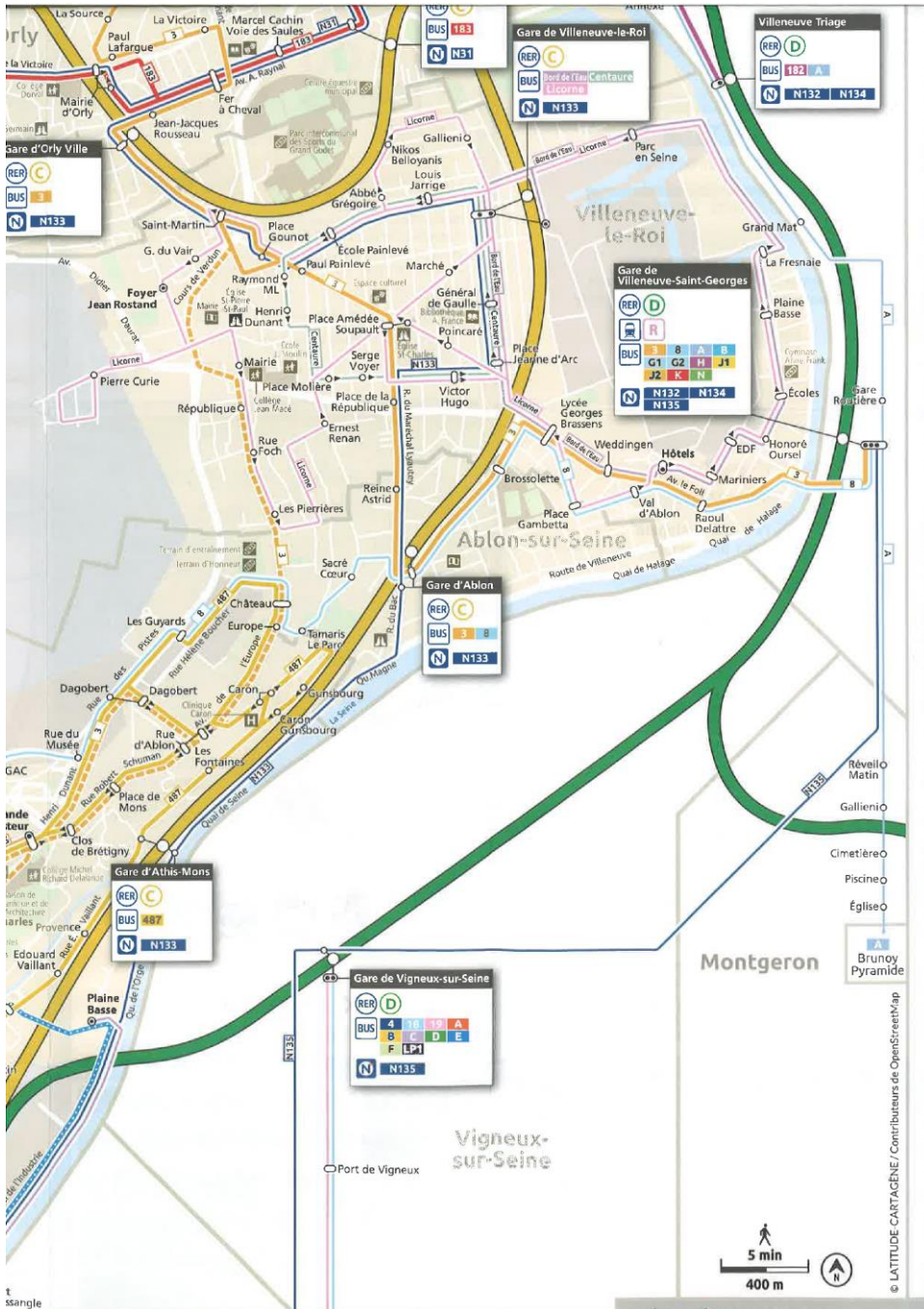
Ligne de bus le Centaure



Ligne de bus le Bord de l'eau



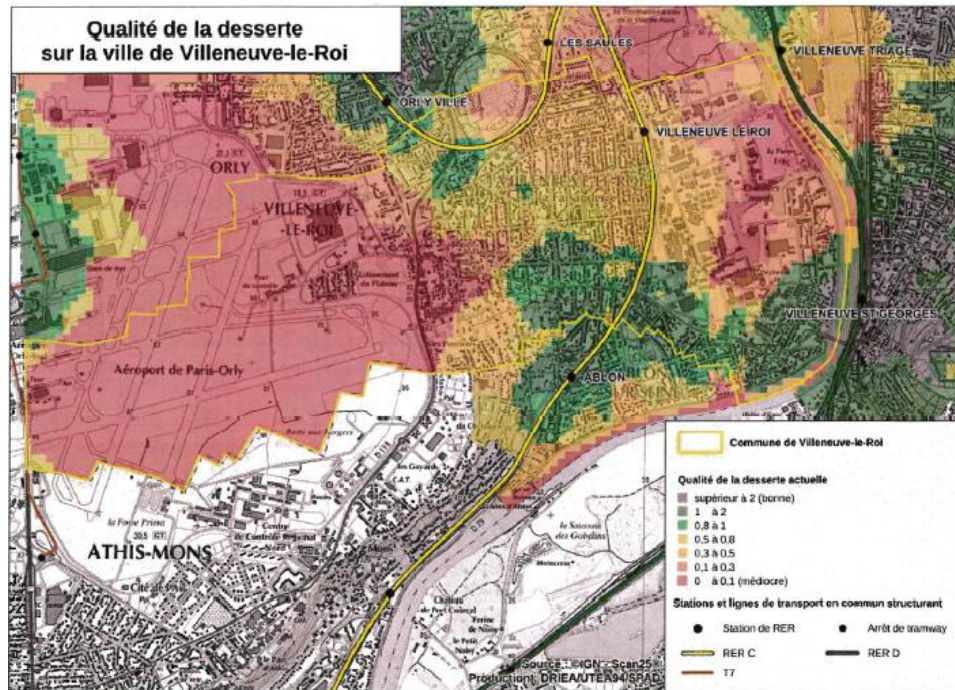
Les lignes sont structurées pour assurer une desserte locale et un rabattement sur les gares et les zones d'emplois de la commune. La desserte en bus s'est améliorée ces dernières années avec une augmentation de la fréquence de passage, un élargissement des horaires de service et un renforcement de l'offre le week-end. Sur le plan local, les nouvelles dessertes assurent désormais un désenclavement des quartiers notamment ceux du bord de l'eau.



Plan des lignes 3 et 8, Source : Département 2017

Accessibilité et desserte de la commune

Des inégalités de dessertes existent cependant entre les différents quartiers de Villeneuve-le-Roi. La commune dispose d'un niveau de desserte moyen, inférieur à celui du département du Val-de-Marne. En raison de la présence de la zone aéroportuaire sur l'ouest de la commune, les transports en commun sont présents uniquement à l'est. La portion de tramway T7 réalisée, permet la desserte de l'aéroport d'Orly, mais n'est pas accessible aux usagers de la commune.



- Partie Centrale (Haut Pays, Faisanderie-Haut et Faisanderie-Bas et Gare, Plateau et Frais Rosset)

L'indicateur d'accessibilité, excédant rarement 10, met en évidence la faible desserte de ce secteur en transports en commun. Le centre ancien de la ville est, par exemple, assez mal desservi (accessibilité entre 1 et 10). Cette absence de modes lourds pénalise certes les structures administratives du centre-ville (écoles, Hôtel de Ville ...) mais aussi les quartiers en Contrats Urbains de Cohésion Sociale et en Zones Urbaines Sensibles situés du Haut-Pays-Grusie.

Cette accessibilité est cependant rehaussée de manière ponctuelle par la présence de deux gares du RER C. La gare d'Ablon permet à la partie sud de la ville (lotissements situés au sud de l'avenue de la République) de disposer d'une relativement bonne desserte (la gare étant accessible par l'avenue du Général de Gaulle).

La gare de Villeneuve-le-Roi, elle, irrigue cette partie centrale sur la partie nord/est du quartier Faisanderie-Bas et Gare. Ici encore, le réseau viarie permet un accès aisé à cette gare.

- Partie nord (Grusie ainsi que Coteau et Gare)

Ces secteurs sont globalement « bien » desservis et bénéficient de la présence de trois stations du RER C : « les Saules », « Orly-ville » et « Villeneuve-le-Roi ». Ces stations font, qu'à de rares interstices près, l'indicateur d'accessibilité ne descend pas en dessous de 25.

Notons cependant l'existence d'une zone fortement enclavée dans la partie nord/est de la commune. Cette zone ne dispose d'aucune offre de transport à proximité : la coupure formée par la Seine empêche l'accès à la station RER proche « Villeneuve Triage », accessible depuis la gare de Villeneuve-St-George par la ligne A.

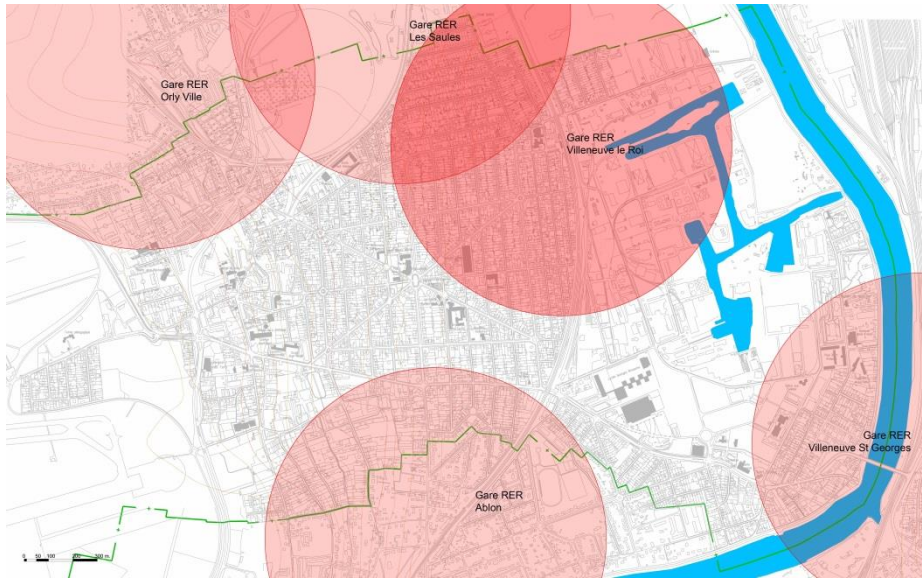
Le traitement de la question de l'accessibilité du secteur nord/est de la commune, qui jusqu'ici, n'avait pas grand intérêt, devient, en raison de la construction de 900 logements (Opération Parc en Seine) primordial.

- Partie « est » (Val d'Ablon, Bord de l'Eau)

Le sud/est de la commune est globalement mal desservi par les transports en commun. La zone des « Vœux-Saint-Georges », par exemple, n'est desservie que par trois lignes de bus (la ligne 3, le Bord de l'Eau et la Licorne). La zone industrielle de la ville et la Gare sont desservies par la ligne Bord de l'Eau.

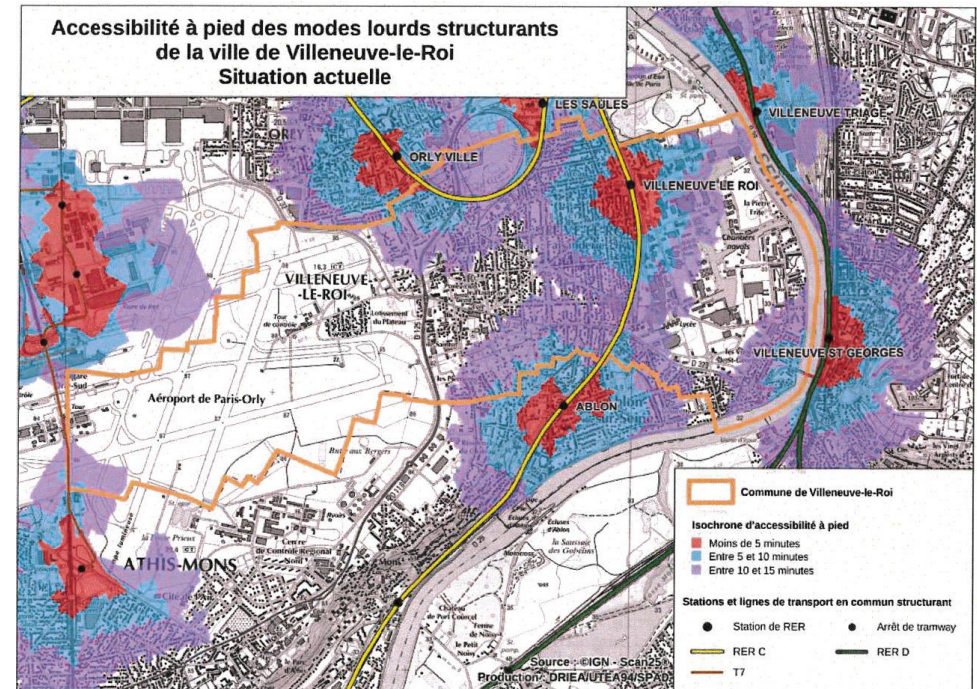
La partie située à l'est de la rue Paul Bert bénéficie cependant d'un accès à la gare de RER D « Villeneuve-Saint-Georges ». Cette accessibilité est estimée entre 10 et 25 par le logiciel. Nous devons cependant nuancer ce résultat qui ne prend pas en compte les difficultés liées au franchissement de la Seine, franchissements nécessaires pour accéder à la gare. Ainsi, seule la partie à proximité de Villeneuve-le-Roi est réellement bien desservie par la station de RER.

Les transports en commun comme alternative à la voiture sont utilisés s'ils se situent, pour les gares, à une distance acceptable de son domicile. Cette distance est évaluée entre 700 et 800 mètres à pied, ce qui correspond à une marche de 10 minutes environ. Il est intéressant de constater que, sur Villeneuve le Roi, une partie des zones urbanisées habitées se situe à proximité d'un RER.



La commune est traversée par une seule ligne de transport lourd, la ligne du RER C, dont un seul arrêt la dessert. Néanmoins, 3 arrêts (Les Saules, Orly-Ville, Ablon) sur les communes limitrophes permettent la desserte de certains quartiers de Villeneuve-le-Roi. En revanche, le centre-ville reste isolé de cette desserte en transport en commun.

Sur la rive opposée de la Seine, la station de Villeneuve-St-George sur le RER D est accessible pour les habitants du sud-est de la commune.



Les secteurs situés aux environs des gares RER « Villeneuve-le-Roi », « les Saules », « Orly Ville », « Ablon » et « Villeneuve-Saint-Georges » enregistrent une excellente qualité de desserte, tandis que le reste de la commune est marqué par l'absence de mode de transports en commun performant. De plus, la commune est impactée par la coupure que représente la Seine à l'est et par la présence de l'aéroport de Paris-Orly à l'ouest.

LES CIRCULATIONS DOUCES

On parle de circulations douces ou liaisons douces pour les cheminements séparés des voies de circulation automobile, en général par des plantations, en espaces verts ou en zones agricoles. Ces liaisons peuvent être empruntées par des piétons, mais aussi des cycles et de manière générale tous les moyens sans apport d'énergie autre qu'humaine. Ces circulations sont dédiées à la promenade mais aussi à la mobilité pendulaire douce et cherchent à répondre à un besoin de déplacements économique, écologique, ceci en toute sécurité.

Les circulations douces à l'échelle intercommunale

À l'échelle de la région, s'organise un maillage d'aménagements cyclables. Ce réseau est encore incomplet, mais de grandes directions se dessinent, notamment le long de la Seine et des grands axes viaires.



Ce réseau cyclable est à superposer avec le réseau de randonnées pédestres. Comme pour les cycles, les bords de Seine sont privilégiés pour développer ces liens. On observe même une proposition de création de franchissement du fleuve de Villeneuve le Roi à Villeneuve Saint Georges.

A noter le parcours de Promenade et Randonnée (PR) traversant Villeneuve-le-Roi du Nord au Sud et liant la ville à une future voie verte longeant l'aéroport d'Orly au Sud.



Les pistes cyclables intracommunales

Aujourd'hui, la commune de Villeneuve le Roi possède peu de liaisons ou pistes cyclables dédiées.

La carte ci-dessous présente les voies cyclables existantes.



Ces pistes ou bandes cyclables sont situées :

- sur le cours de Verdun et avenue du 8 mai 45 (RD 125) (photo 1)
- route Charles Tillon (photo 2)
- avenue Paul Painlevé (dans le sens Est Ouest) (photo 3)
- avenue Poincaré (dans le sens Est Ouest) (photo 4)
- Voie de Seine
- Carelle
- Avenue Le Foll

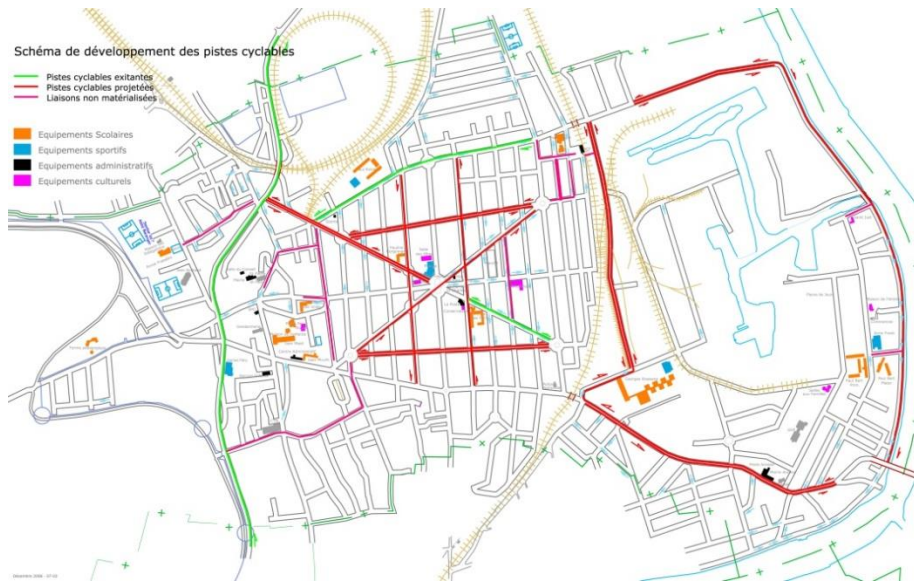


Il existe également un parc à vélo situé à proximité de la gare RER, ainsi que dans la rue du Général de Gaulle.

Hormis la voie cyclable qui longe la RD 125 et relie Ablon à Choisy le Roi et la voie route Charles Tillon en direction d'Orly, les pistes cyclables ne concernent qu'un seul sens de circulation et n'occupent qu'une longueur partielle de rue.

Ces liaisons cyclables ne sont, à ce jour, pas connectées entre elles, il n'existe donc pas de maillage cohérent interquartier permettant un déplacement à vélo en toute sécurité sur la ville.

Un maillage a été projeté par la ville. Il prend en compte les quartiers existants (principalement le quartier de la Faisanderie) mais aussi les bords de Seine (Voie de Seine, avenue du Front de Seine et quai de halage), l'avenue Le Foll et le quartier en construction au Nord-Est de la ville où il est prévu de développer une voie cyclable incluse dans une coulée verte.



Les conclusions de l'étude du CD Via du mois de décembre 2010 met en avant une desserte inégale des quartiers (Est notamment) et une cohabitation piétons, cycles et véhicules difficile aux alentours de la gare.

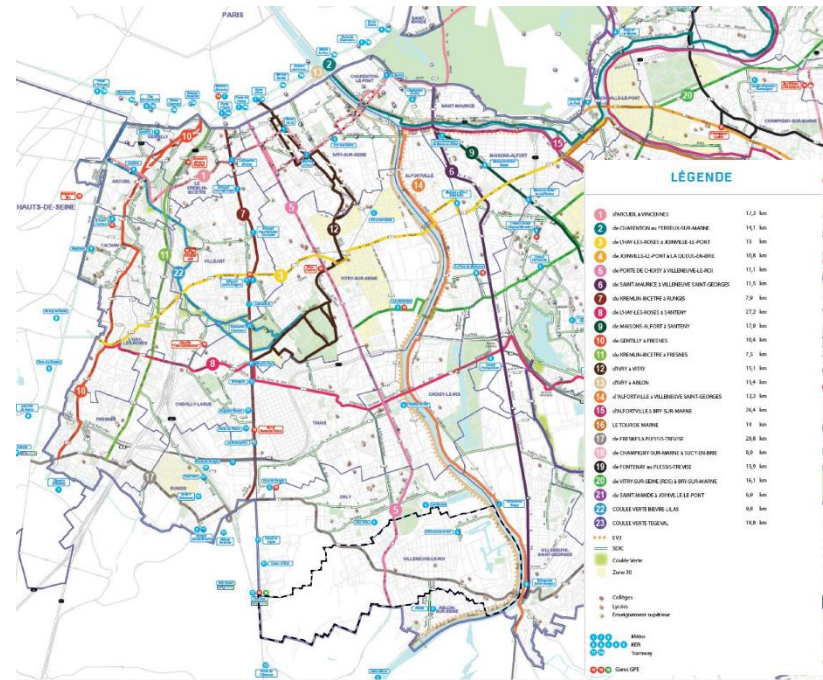


Schéma Départemental des Itinéraires Cyclables du Val-de-Marne Juillet 2014 – Extrait

Dans le cadre du Schéma Directeur des Itinéraires Cyclables (SDIC) étudié par le Conseil départemental du Val de Marne, deux liaisons prioritaires traversent Villeneuve le Roi. La première lie Choisy le Roi à Villeneuve le Roi en direction d'Athis Mons. Elle emprunte la liaison existante sur la RD 125.

La deuxième emprunte les berges de Seine pour lier Ivry sur Seine à Ablon. Elle fait partie du tracé de véloroute 3 à l'échelle européenne pour relier Bruxelles à St Jacques-de-Compostelle.

Le SDIC met aussi en avant une liaison Ouest/Est qui passe par la RD 136 en direction de Villeneuve Saint Georges.

Ces liaisons faisant partie d'un maillage global à l'échelle du département sont à prendre en compte dans le développement du maillage des pistes cyclables à l'échelle communale.

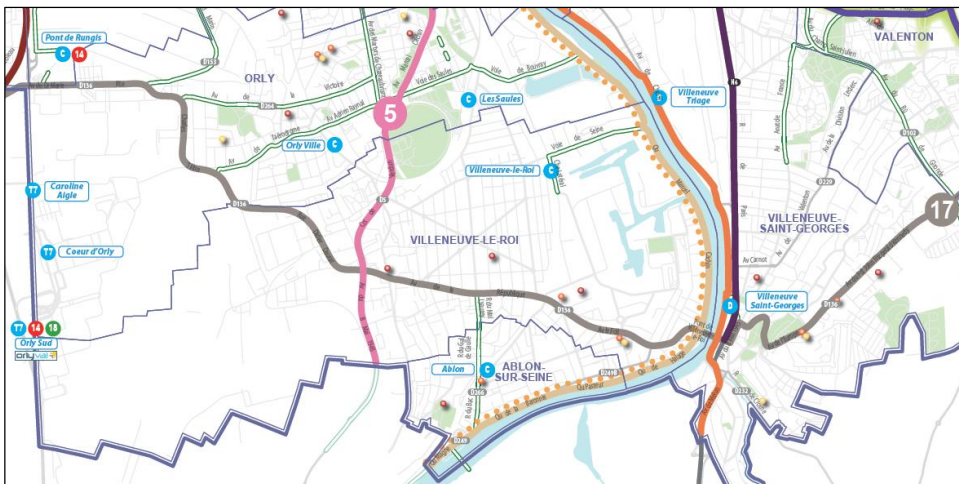


Schéma Départemental des Itinéraires Cyclables du Val-de-Marne Juillet 2014 – Zoom Villeneuve le Roi

Les circulations douces piétonnes intracommunales

Concernant les liaisons douces à caractère piétonnier sur la commune de Villeneuve le Roi, on les trouve de façon très localisée.

La majorité de ces chemins ou sentes se situe dans la partie Sud-Ouest de la commune et sinue à travers les jardins familiaux très présents à cet endroit (dans le secteur le plus soumis au bruit de l'aéroport d'Orly).

On trouve également un passage qui permet de couper à travers le quartier dans le tissu pavillonnaire à proximité de la gare, c'est le passage Paul Barrou.

Comme les pistes cyclables de la commune, ces liaisons piétonnes ne sont pas maillées, ce qui, pour les déplacements piétons, s'explique par la composition de l'espace urbain public qui comporte de nombreux trottoirs praticables sur l'ensemble de la ville.

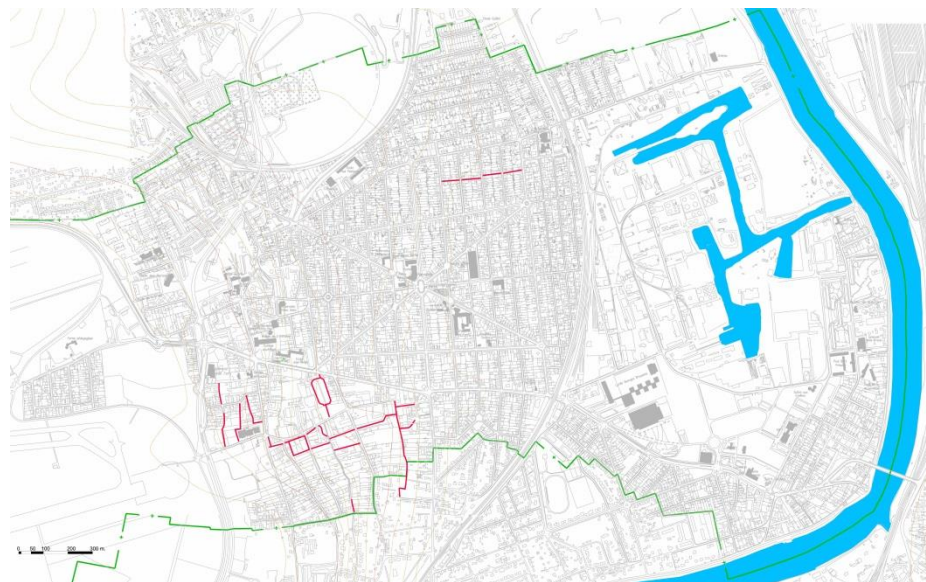
Il est à noter que le principe du respect des continuités pour les déplacements doux est un gage de réussite dans le bon fonctionnement de ces liaisons.



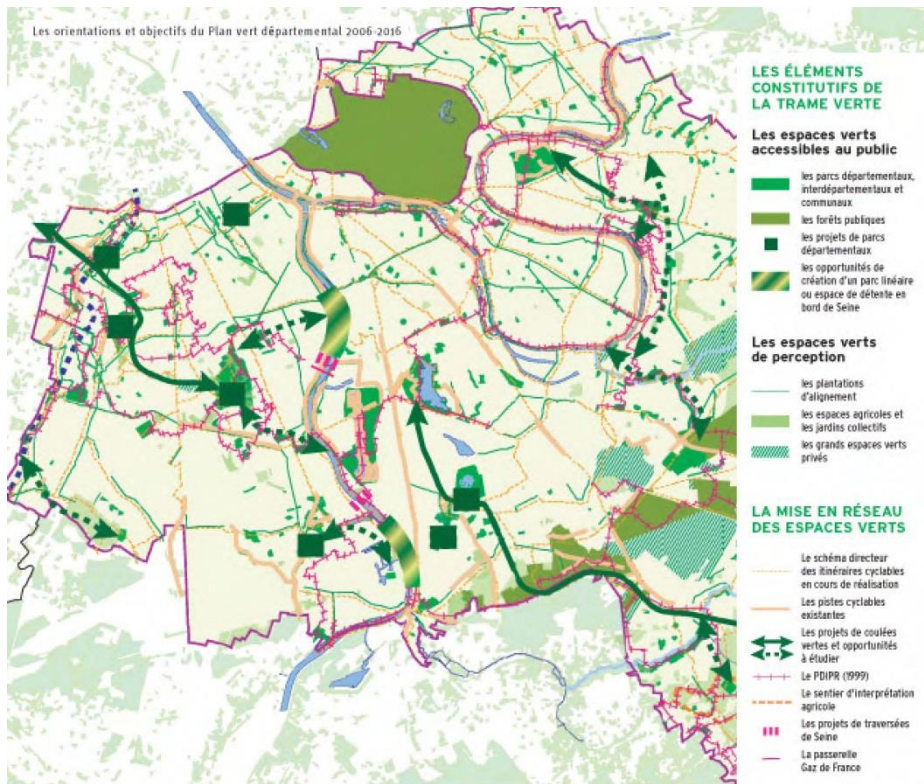
Chemin dans les jardins familiaux et allée des Noyers



Passage Paul Barrou



L'opportunité du PDIPR



La présence du PDIPR sur le territoire de la ville (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées) ayant pour vocation de préserver les chemins ruraux mais aussi de garantir la continuité des chemins de randonnées, est signalée. Cet outil est efficace pour gérer et améliorer les réseaux d'itinéraires dans le respect de l'environnement.

L'inscription d'un itinéraire au PDIPR le protège juridiquement et est donc opposable aux tiers.

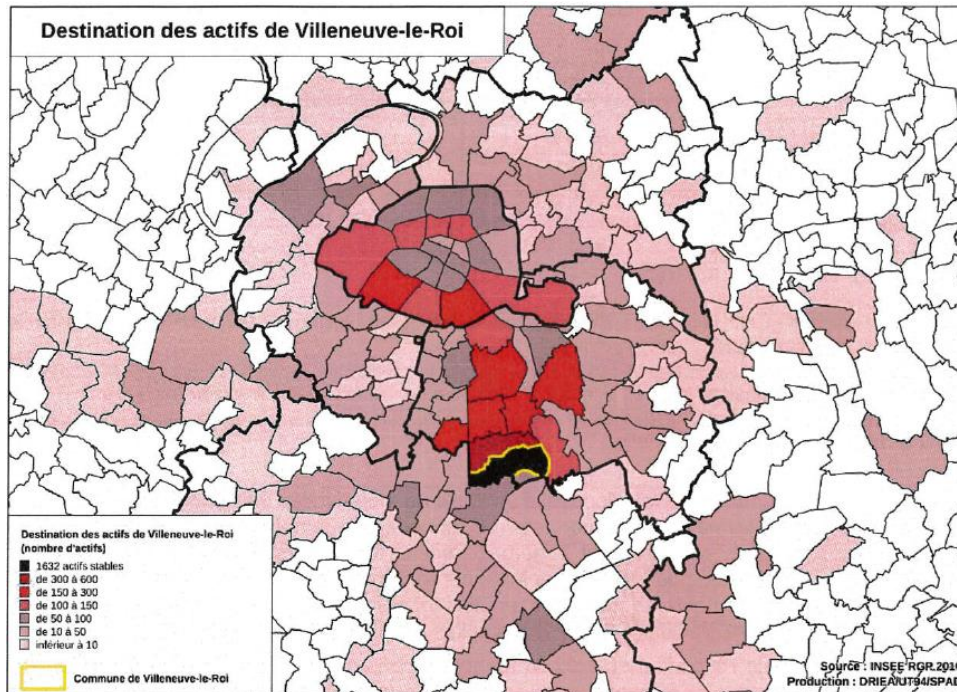
Villeneuve le Roi : un maillage de liaisons douces cyclables et piétonnes à développer pour faciliter les déplacements pendulaires.

LES MIGRATIONS DOMICILE-TRAVAIL

Où travaillent les habitants de Villeneuve-le-Roi ?

Parmi les actifs résidant à Villeneuve-le-Roi et travaillent en-dehors du territoire⁵ :

- 54,6 % travaillent dans le Val-de-Marne, principalement sur les communes limitrophes et/ou reliées par la ligne C du RER, notamment à Orly (0,6%), Rungis (3,5%), Choisy-le-Roi (2,5%), Vitry-sur-Seine (2,8%)Créteil (3,7% - RER D) et Thiais. Des communes plus éloignées concentrent également de nombreux actifs villeneuvois.
- 23,3 % à Paris.

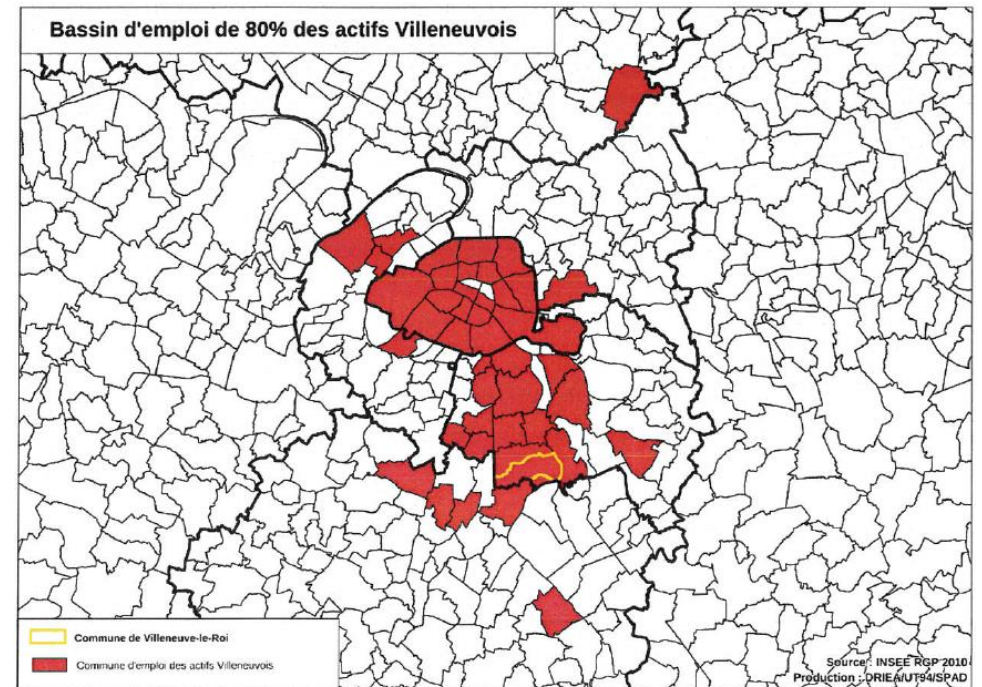


Les flux de sortie des villeneuvois dans le département du Val-de-Marne et vers Paris représentent 77,9% des migrations. Ce taux cumulé est similaire à la tendance des autres villes du Val-de-Marne.

Par ailleurs le taux d'actifs de villeneuvois travaillant dans l'Essonne est deux fois plus important que la moyenne départementale en raison de sa localisation en limite de la commune.

	Part des actifs habitant Villeneuve-le-Roi et travaillant en Île-de-France	Tendance Val-de-Marne
Val-de-Marne	54,6 %	47,0 %
Paris	23,3 %	29,5 %
Essonne	8,2 %	3,3 %
Hauts-de-Seine	6,4 %	8,8 %
Seine-Saint-Denis	3,2 %	6,0 %
Autres départements	4,3 %	5,4 %

Source : INSEE RGP2010



La répartition géographique du lieu de travail des actifs villeneuvois peut s'expliquer par leur catégorie socioprofessionnelle : 33% appartenant à la catégorie des employés, 26 % aux professions intermédiaires et 24% d'ouvriers, des catégories dont l'emploi est plutôt localisé à l'ouest du département.

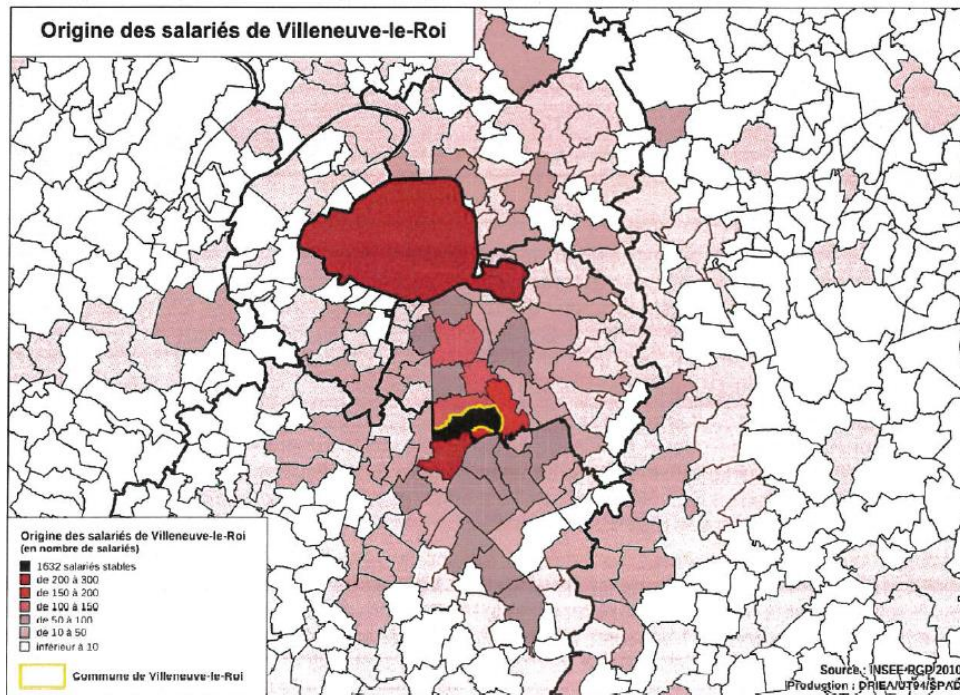
⁵ Source chiffres : RGP 2010

D'où viennent les actifs travaillant à Villeneuve-le-Roi ?

En Île-de-France, la provenance des actifs à Villeneuve-le-Roi reste essentiellement val-de-marnaise avec 53,3 %, suivi de l'Essonne avec 25,5 %.

Au sein du Val-de-Marne, les communes dont sont issus ces actifs migrants se situent préférentiellement dans les communes limitrophes, notamment à Villeneuve-Saint-Georges puis à Orly et Choisy-le-Roi, communes reliées à Villeneuve-le-Roi par la ligne RER C.

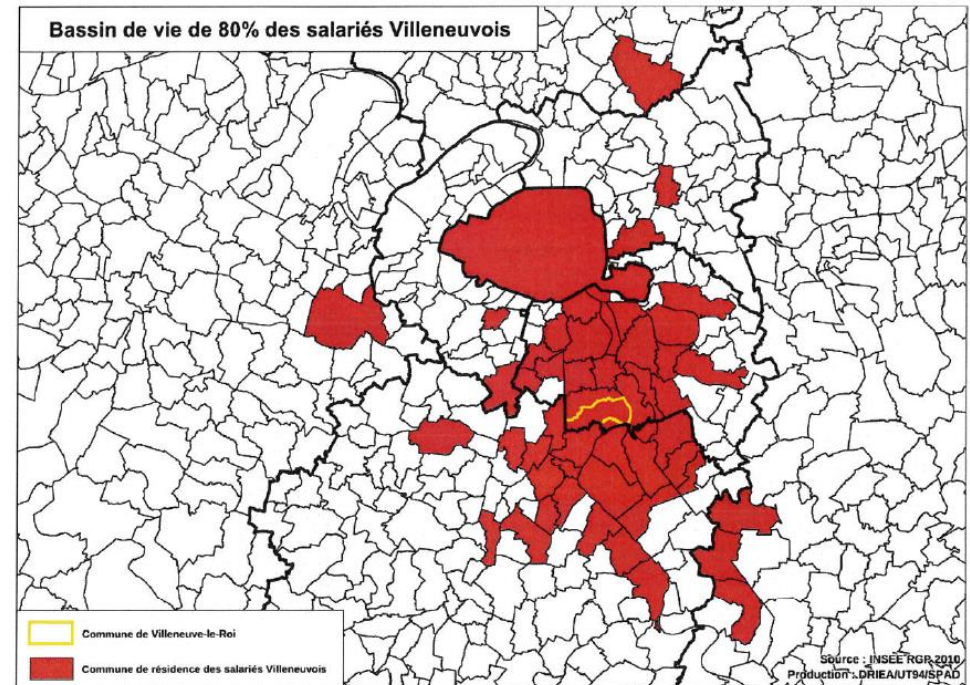
La proximité géographique, la présence d'arrêts situés sur la ligne du RER C sont des éléments majeurs qui déterminent ces départements.



Commune de Villeneuve-le-Roi

	Part des salariés de Villeneuve-le-Roi habitant en Île-de-France	Tendance Val-de-Marne
Val-de-Marne	53,3 %	56,0 %
Essonne	25,5 %	11,0 %
Seine-et-Marne	7,6 %	8,3 %
Paris	5,2 %	9,0 %
Seine-Saint-Denis	3,2 %	5,3 %
Autres départements	5,2 %	10,4 %

Source : INSEE RGP2010



Projet de PLU présenté au Conseil Territorial en date du 15/02/2022 – Rapport de Présentation

Mode de transport des actifs résidant à Villeneuve-le-Roi et travaillant en Ile-de-France

Avec plus de 8 000 actifs la commune possède plus d'actifs que d'emplois disponibles (environ 6 000), de nombreux habitants travaillent ainsi en-dehors du territoire communal. Localisé à proximité de pôles d'emplois dynamiques à l'échelle de l'Île-de-France, 43 % des habitants de Villeneuve-le-Roi travaillent dans la région.

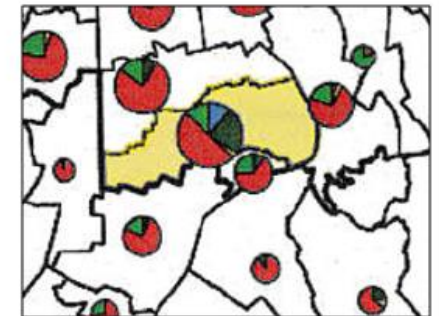
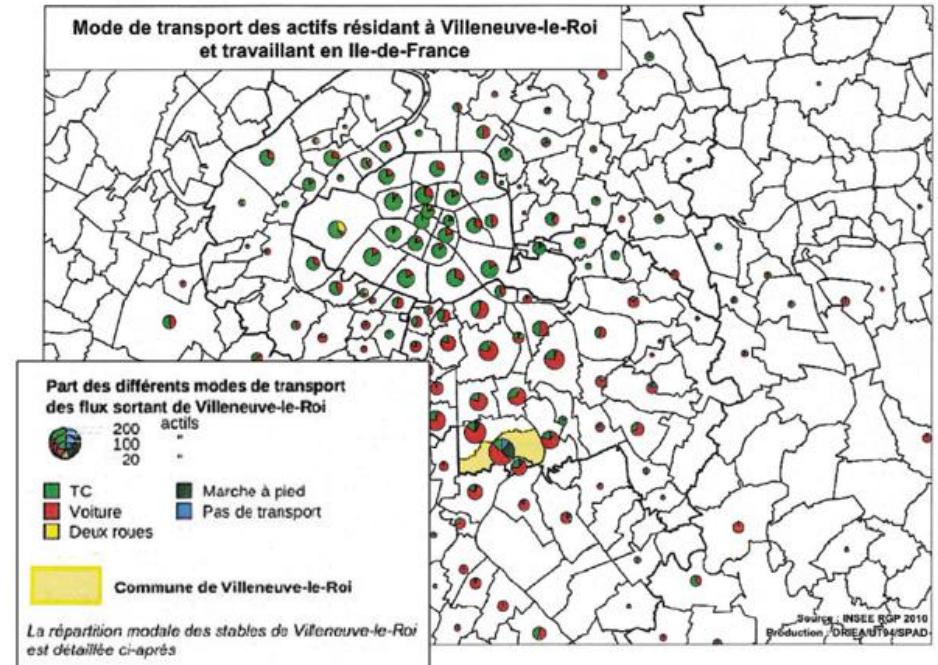
La structure de transport en commun explique la répartition des déplacements domicile-travail avec des tendances différentes selon la commune où travaillent les actifs :

- On observe pour les actifs résidant et travaillant à Villeneuve-le-Roi une utilisation de la voiture pour la moitié d'entre eux, le choix de la marche à pieds pour presque un quart et l'usage des transports en commun pour environ 12%

Pour les actifs travaillant dans les communes voisines l'usage de la voiture est plus fort. En moyenne trois quarts d'entre eux choisissent ce mode.

- La tendance s'inverse dès lors qu'il s'agit d'aller travailler à Paris ou en limite proche : les transports en commun sont largement privilégiés

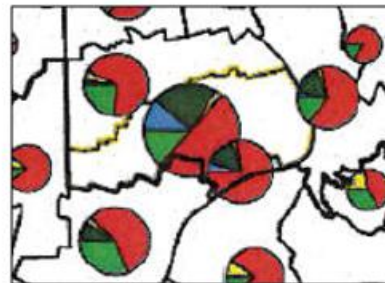
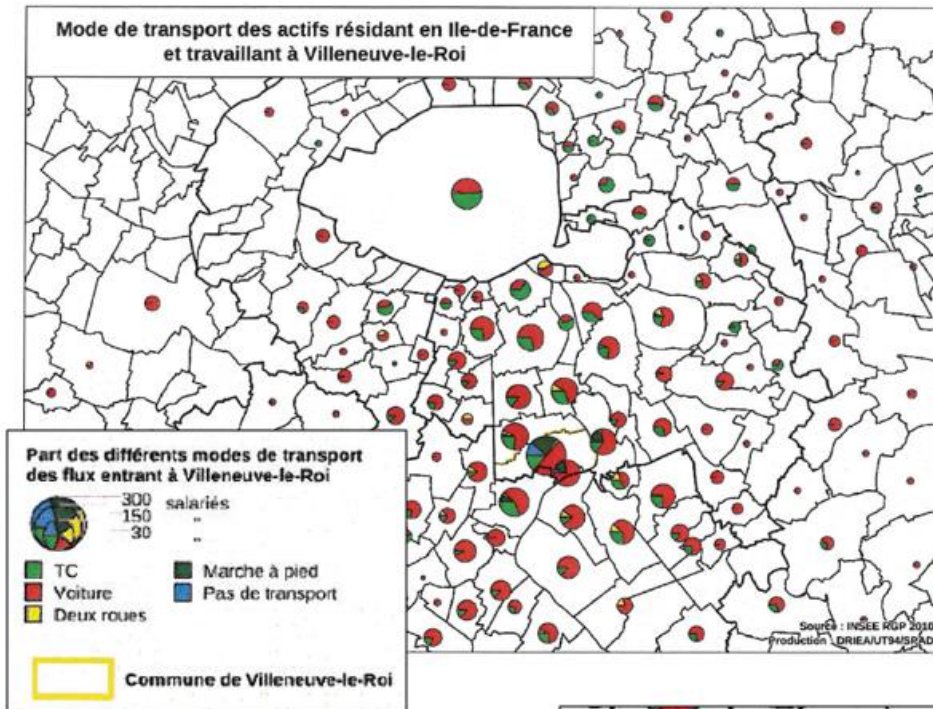
Bien que le RER C assure une liaison directe vers Paris et les communes voisines, les actifs résidents sur Villeneuve-le-Roi utilisent moins les transports en commun que les actifs du Val-de-Marne. Cela reflète la nécessité d'améliorer le fonctionnement de cette ligne (fréquences, plages horaires) et les moyens d'accès et structures d'accueil à ses abords (stationnements etc.).



Mode de transport des actifs résidant en Ile-de-France et travaillant à Villeneuve-le-Roi

Les actifs résidant en Ile-de-France utilisent majoritairement la voiture pour se déplacer sur leur lieu de travail à Villeneuve-le-Roi (près de trois quarts d'entre eux voir plus)

La tendance est moins forte pour les actifs résidants à Paris, avec une proportion quasiment équivalente de personnes utilisant la voiture et de celles utilisant les transports en commun. L'usage des transports en commun est plus faible dans ce sens de trajet, que pour les trajets Villeneuve (domicile)- Paris (travail).

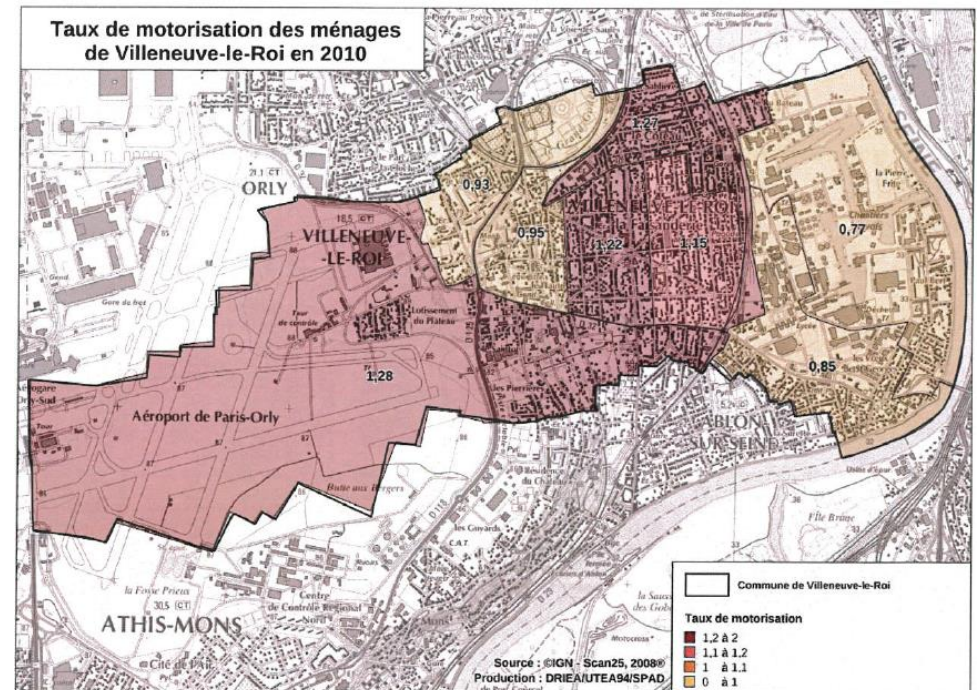


TAUX DE MOTORISATION DES MENAGES

La part des personnes possédant une voiture à Villeneuve-le-Roi se situe dans la moyenne du département : 48% contre 51,5% (données INSEE, 2010).

Le taux de motorisation calculé à l'échelle de la commune est de 1,05 ; légèrement plus élevé que le département (0,92).

On constate des variations importantes selon les secteurs de la commune : 0,77 dans le quartier « Bord de l'eau » à l'est de la commune, 1,28 dans le secteur de zone aéroportuaire d'Orly et des quartiers du « Lotissement du Plateau » et « Frais Rosset ».



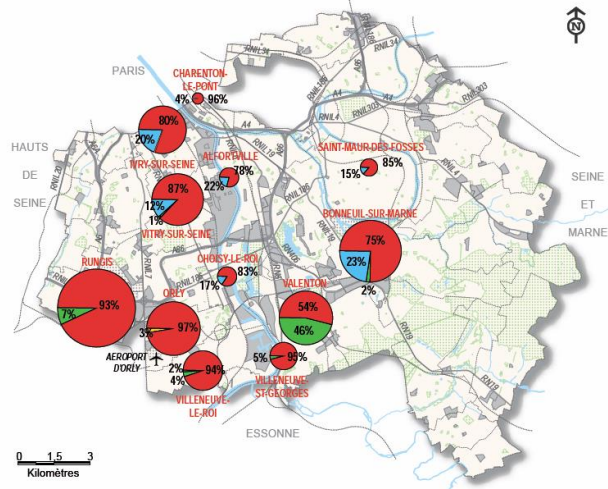
Si quelques corrélations peuvent exister entre taux de motorisation et desserte en transports en commun, on note également un fort taux de motorisation dans les quartiers pavillonnaires et un plus faible dans les secteurs de logements collectifs avec des parts importantes de logements sociaux (quartiers Bord de l'eau, Paul Bert, Grusie, Haut Pays).

LE TRANSPORT DE MARCHANDISES

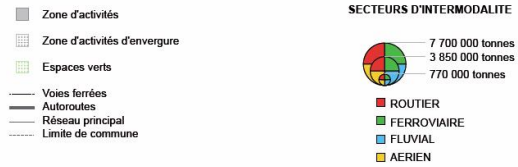
Comparé aux autres départements de la petite couronne Francilienne, le Val-de-Marne est le territoire qui génère le plus de tonnes de marchandises transportées, selon le Conseil départemental (Bilan des déplacements en Val-de-Marne – 2009). Cette situation s’explique par la présence de zones d’activités d’envergure (MIN de Rungis), de la Seine (Port de Bonneuil) ou encore par la présence de nombreuses infrastructures et équipements ferroviaires (par exemple la gare de triage de Villeneuve-Saint-Georges).

Avec 200 000 à 400 000 tonnes transportées par km², le transport routier de marchandises est relativement important sur le territoire de Villeneuve-le-Roi. Selon la DREIF (en 2006), 1/3 des marchandises transportées sont des minéraux bruts et manufacturés ou des matériaux de construction et le mode de transport privilégié reste la route (94 % des tonnages transportés).

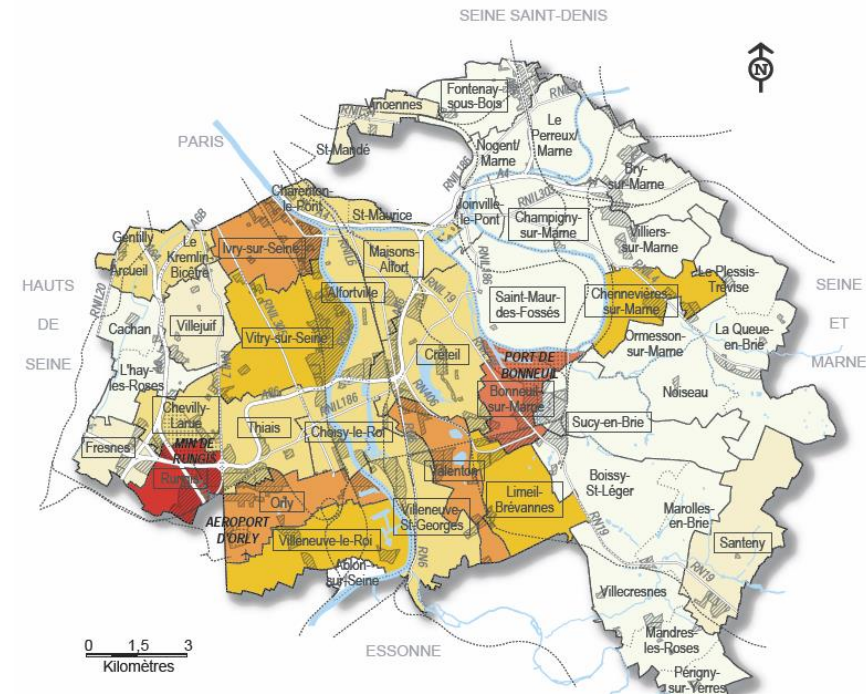
Densité communale du tonnage de marchandises transportées par la route à l’origine et destination du Val-de-Marne



0 1,5 3 Kilomètres

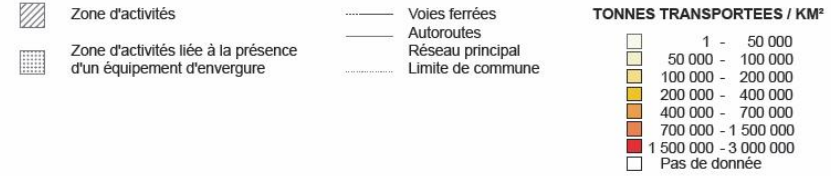


Sources : DREIF, PAP, Rapport d'activité ADP, SNCF Données 2007 © CG94



0 1,5 3 Kilomètres

Source : DREIF © CG94



Tonnage transporté aux principaux points d'inter modalité du Val-de-Marne et répartition modale

LES GRANDS FLUX

Les orientations supra-communales et projets

Présentation des documents supra-communaux en matière de déplacements : PDU IDF.

Le Plan de déplacement Urbain d'Île-de-France

Approuvé le 19 juin 2014, il vise à :

- « Atteindre un équilibre durable entre les besoins de mobilité des personnes et des biens, d'une part, la protection de l'environnement et de la santé et la préservation de qualité de vie, d'autre part, sous la contrainte des capacités de financement. »
- Diminuer significativement le trafic automobile, des deux-roues motorisés, et des poids lourds.
- développer les transports collectifs et les moyens de déplacements économes et non polluants.
- organiser le stationnement du domaine public.
- réduire l'impact sur la circulation, sur l'environnement du transport et la livraison de marchandises.
- encourager les entreprises et collectivités publiques à favoriser le transport de leur personnel, notamment par l'utilisation des transports en commun.
- développer un réseau de liaisons douces permettant d'une part, de relier les différents équipements et quartiers de la commune et, d'autre part, les relations avec l'extérieur.

Le PDUIF vise les objectifs suivants :

- une croissance de 20% des déplacements en transports collectifs ;
- une croissance de 10% des déplacements en modes actifs
- une diminution de 2% des déplacements en voiture et deux-roues motorisés

Le Schéma départemental des Déplacements du Val-de-Marne (PDVM) :

Le Plan de déplacements du Val-de-Marne (PDVM) a été adopté par l'Assemblée départementale le 16 mars 2009. Il définit pour les dix prochaines années, la politique du Département en matière de déplacements des personnes et des biens.

Le programme d'actions du PDVM a pour objectif de :

- renforcer la solidarité des territoires et des personnes.

- favoriser et accompagner le développement économique.
- préserver l'environnement et améliorer la qualité de vie.

Le Schéma Départemental des Itinéraires Cyclables (SDIC) du Val-de-Marne

Adopté en 2002, ce schéma affirme la volonté de donner au vélo une place significative dans le développement de la mobilité du Val-de-Marne. Ce schéma général structurant et évolutif avec le temps, répond aux critères fonctionnels principaux suivants :

- il est décliné en itinéraires drainant l'ensemble du territoire Val-de-Marnais.
- il dessert des pôles d'intérêts départementaux importants : centres-villes, zones d'habitat dense, pôles d'activités, lycées et collèges, parcs départementaux...
- il dessert des gares RER et des stations de métro pour permettre de favoriser l'inter modalité vélo/transports en commun dans les déplacements quotidiens ou de loisirs.

Par ailleurs, 19 itinéraires prioritaires ont été identifiés dans le SDIC. **Villeneuve-le-Roi est concerné par l'itinéraire n°5**, reliant le territoire communal à Choisy-le-Roi.

Le projet du Grand Paris

Villeneuve-le-Roi, intégrée dans le territoire prioritaire de l'Opération d'Intérêt National (O.I.N) Orly-Rungis-Seine-Amont, fait partie du territoire du Sud-parisien, un des dix territoires de développement du Projet du Grand Paris.

Le Projet du Grand Paris a pour objectif de créer de 800 000 à 1 million d'emplois, de 70 000 à 75 000 logements et de relier une dizaine de pôles économiques grâce à un vaste plan en faveur du transport sur les 15 prochaines années. Celui-ci comprend notamment un réseau de lignes de métro automatique reliant les principaux pôles de la région ainsi qu'une amélioration du réseau RER existant en terme d'efficacité et de rapidité.

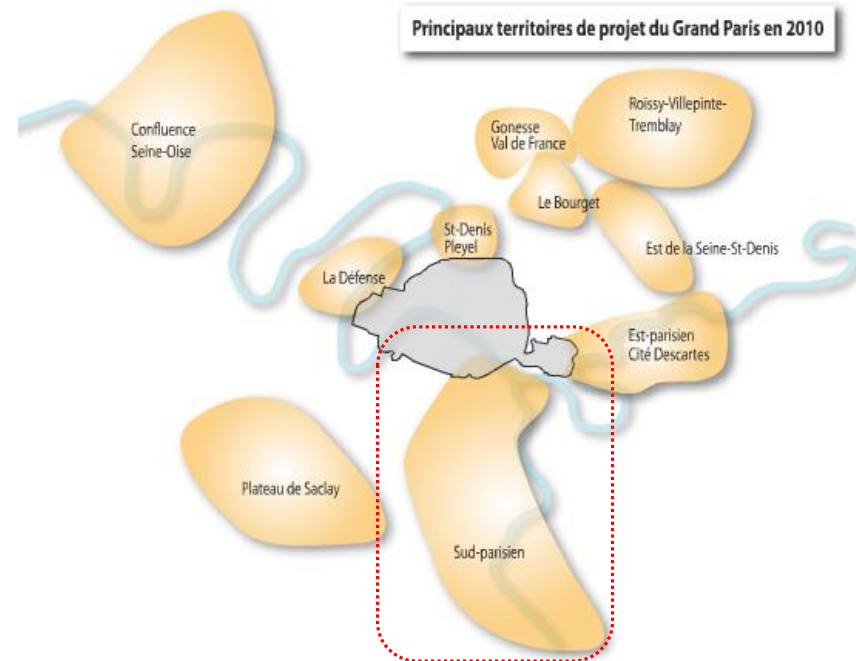
Le nouveau métro automatique Grand Paris Express

Le nouveau réseau de transports, défi majeur du Grand Paris, répondra aux objectifs de desserte interne de l'agglomération parisienne. Ce nouveau réseau de métro automatique en rocade couvrira 175 km après de 60 km/h de vitesse commerciale. Sa technologie de pointe permettra d'assurer un service de grande capacité, cadencé et de réduire les risques de perturbations.

Unissant les territoires de développement urbain et économique, les grands territoires stratégiques du Grand Paris, le tracé du métro automatique assurera aussi les correspondances avec les gares TGV et les aéroports pour assurer les liens avec le reste du territoire national.

Ce nouveau réseau de transport permettra les échanges de banlieue à banlieue. Son ambition est d'apporter des réponses aux difficultés quotidiennes de déplacements des Franciliens et de susciter le développement économique durable et équilibré de la métropole, en organisant le développement d'une agglomération multipolaire.

La mise en service de ces nouvelles infrastructures s'échelonnait entre 2018 et 2025.



Source : www.mon-grandparis.fr

La ligne 15 : Le Bourget – Villejuif – La Défense – Le Mesnil-Amelot

La ligne 15 constitue une ligne en rocade de 75 km. Elle dessert directement les Hauts-de-Seine, le Val-de-Marne, la Seine-Saint-Denis, ainsi que l'ouest de la Seine-et-Marne et une partie du Val d'Oise. Elle assure ainsi des déplacements de banlieue à banlieue efficaces, sans avoir à transiter par le centre de Paris. Elle relie les deux pôles économiques de La Défense et de la Plaine Saint-Denis et assure une liaison avec les aéroports et les bassins d'emplois de Roissy et du Bourget.

La Ligne 15 est en correspondance avec l'ensemble des lignes de métro, RER et Tramway qu'elle croise. Des correspondances avec les 3 autres futures lignes du Grand Paris Express sont également prévues.

Les métros de la ligne rouge rouleront sur rail avec une vitesse moyenne de 65 km/h. Il faudra alors environ 80 minutes pour parcourir la ligne dans sa totalité.

La Ligne 14 Orly / Saint-Denis Pleyel

La Ligne 14 est le prolongement de la ligne 14 du métro parisien (Saint-Lazare – Olympiades). Elle assurera la liaison entre le centre de la capitale, le pôle d'affaires de Saint-Denis Pleyel au nord et l'aéroport d'Orly au sud. Ces prolongements seront réalisés en conservant les caractéristiques actuelles de la ligne, rapide et performante, avec une vitesse de 45 km/h en moyenne contre 25 km/h pour un métro classique. Ces prolongements, au nord jusqu'à Saint-Denis Pleyel et au sud jusqu'à Orly, correspondent à 15 km supplémentaires par rapport à la première étape du prolongement de la ligne, jusqu'à Mairie de Saint-Ouen. Ils assurent des correspondances avec les autres lignes du Grand Paris Express (15, 16, 17 et 18). La ligne 14 constitue l'épine dorsale du nouveau réseau et assure de nombreuses correspondances avec le métro.

Le matériel roulant de la ligne 14 prolongée sera compatible avec les caractéristiques du métro existant sur cette ligne (métro sur pneu, d'une largeur de 2,45 m).

Il est prévu qu'à l'horizon de réalisation du réseau Grand Paris Express dans son intégralité, la ligne 14 soit exploitée à pleine capacité, c'est-à-dire avec un intervalle réduit jusqu'à 85 secondes entre deux trains à l'heure de pointe du matin, afin de répondre à la demande prévisionnelle attendue.

La ligne 18: Orly / Versailles / Nanterre

La Ligne 18 parcourt 35 km et comprend 10 nouvelles gares entre Versailles et l'aéroport Paris Orly. Elle permettra des correspondances rapides à Massy – Palaiseau avec les RER B et C, à Versailles Chantiers avec le RER C et les Transilien et, à Orly, avec la ligne 14 prolongée.

La mise en service de la ligne 18 est prévue en deux temps. En 2024, entre les gares Aéroport d'Orly et CEA Saint-Aubin, et, en 2030, jusqu'à Versailles Chantiers. Chaque jour, quelque 100 000 voyageurs par jour sont attendus à terme.

La Ligne 18 traversera 14 communes et six communautés d'agglomération rassemblant plus de 840 000 habitants, dans les Yvelines, l'Essonne et les Hauts-de-Seine. Elle s'inscrit dans un patrimoine naturel et culturel d'exception.

De nombreuses entreprises, établissements universitaires et centres de recherche sont déjà présents sur ce territoire et prévoient de s'y installer. La Ligne 18 répondra aux besoins de déplacements des habitants, étudiants, chercheurs et salariés qui vivent, étudient ou travaillent à proximité, notamment à Antony, Massy, Saint-Quentin-en-Yvelines et Versailles.

Sa mise en service contribuera ainsi à préserver l'environnement et à favoriser la transition vers une ville sobre en carbone. Elle permettra également :

- de desservir le territoire stratégique de Paris-Saclay ;
- de favoriser la décongestion du RER B ;
- de faciliter l'accès au réseau ferroviaire à grande vitesse et à l'aéroport Paris Orly ;
- d'être une porte d'entrée pour les départements de grande couronne vers le réseau du Grand Paris Express qui relie les grands pôles économiques franciliens.

La ligne 16: Nanterre – Saint-Denis Pleyel – Noisy – Champs / Champigny-sur-Marne

La Ligne 16 relie Saint-Denis Pleyel à Noisy-Champs en passant par Le Bourget RER, en 26 minutes. D'une longueur d'environ 25 km, elle comporte un tronçon commun d'environ 5,5 km avec la Ligne 17, entre Saint-Denis Pleyel et Le Bourget RER. Elle doit accueillir entre 150 000 et 200 000 voyageurs.

Elle contribue au désenclavement de l'est de la Seine-Saint-Denis par une autre et large rocade. Elle est en correspondance avec de nombreuses lignes de transport circulant en Seine-et-Marne (RER A, RER E, RER B, lignes Transilien) et permet une liaison directe vers les pôles du Bourget et de la Plaine Saint-Denis.

Les gains de temps seront ainsi importants : 3 minutes entre Chelles et Noisy-Champs contre 29 minutes aujourd'hui.

La ligne 17 : Saint-Denis Pleye, Mesnil-Amelot

Le projet de ligne 17 parcourt environ 27 km et comprend 9 gares. Elle fait tunnel commun avec la ligne 16 entre les gares Saint-Denis Pleyel et Bourget RER. C'est une ligne « traversante » avec 5 gares de correspondance avec des lignes existantes (RER B et D) ou des lignes en projets (ligne 14, 15 et 16, tangentielle nord).

La Ligne 17 dessert directement les départements de la Seine-Saint-Denis, du Val-d'Oise et de la Seine-et-Marne, et traverse 14 communes.

Elle parcourt des territoires aux réalités démographiques et économiques sensiblement différentes. La partie sud dessert des territoires fortement peuplés et la partie nord de grandes zones d'activités, de congrès et de loisirs, ainsi que le premier aéroport français.

Le prolongement du tramway T7

Ce projet, inscrit au contrat de plan Etat-Région, participe à l'amélioration des moyens de transport en Ile-de-France et plus particulièrement des liaisons de banlieue à banlieue.

La future ligne T7 permet de :

- faciliter les correspondances directes avec la ligne 7 du métro à Villejuif-Louis Aragon, le TVM à Porte de Thiais, le RER C à la Fraternelle et Orlyval à l'aérogare d'Orly Sud. L'accès aux correspondances est renforcé pour les habitants des 10 communes situées sur le tracé.
- faciliter l'accès aux 63 000 emplois du pôle d'Orly-Rungis depuis Paris. Le T7 améliore en particulier la desserte des zones d'activités et d'emplois du pôle économique d'Orly le long d'un axe majeur du département du Val-de-Marne (la RD 7).
- satisfaire aux objectifs du Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDU) qui préconise un nouveau partage de la voirie devant conduire à une baisse de l'usage de la voiture et une meilleure utilisation des autres modes de transport.

Premier tronçon : Villejuif/Athis-Mons

Depuis le 16 novembre 2013, la première section du tramway T7 a été mise en service entre le pôle multimodal de Villejuif – Aragon et la station Athis-Mons – Porte de l'Essonne. Les habitants des 10 communes du Val-de-Marne et de l'Essonne traversées par le tramway peuvent désormais profiter des 11,2 km du tracé desservant 18 stations en un peu plus de 30 minutes. Au total, ce sont 69 000 habitants et employés qui sont concernés par la ligne.

Deuxième tronçon : prolongement jusqu'à Juvisy-sur-Orge

Le premier tronçon sera prolongé de 3,7 km au sud. Il reliera Athis-Mons à Juvisy-sur-Orge en 12 minutes en desservant de nombreux équipements des trois communes concernées, des commerces de proximité, ainsi que le secteur d'emplois d'Orly-Rungis, deuxième pôle d'activité d'Île-de-France. Plus globalement, il permettra de renforcer l'offre de transports en commun dans l'Essonne et le Val-de-Marne grâce aux nombreuses correspondances créées. Le T7 offrira en effet des correspondances avec les lignes C et D du RER et le réseau de bus local.



Ainsi, dans les années à venir, la ville de Villeneuve-le-Roi va bénéficier de la création ou l'extension de lignes de transport en commun, valorisant encore d'avantage l'accessibilité du territoire.

Le trafic des axes majeurs de la commune

Deux zones de circulations, bien distinctes, caractérisent Villeneuve-le-Roi :

- **Les axes départementaux qui traversent la commune constituent des axes de transit où le trafic est important. La RD 5 et la RD 136 canalisent la majorité des flux (données 2013) :**

- Sur la RD 5 : Environ **véhicules jour en moyenne en 2013**
- Sur la RD 136 : **Plus de 24 000 v/j** près du pont reliant la ville de Villeneuve-Saint-Georges avec environ 6% de poids lourds, **environ 15 000 v/j** sur l'avenue de la République et sur l'avenue Le Foll.

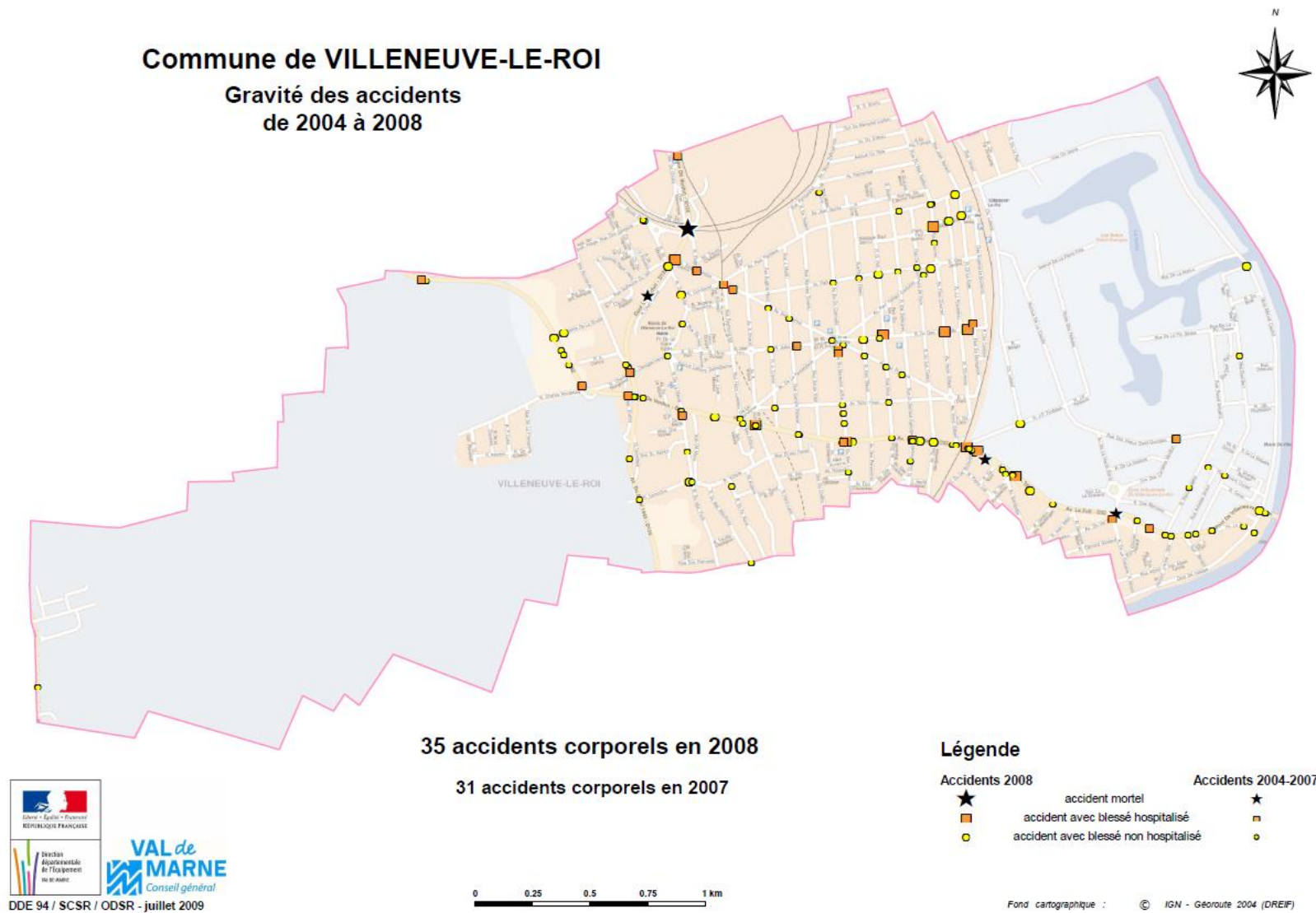
Le trafic aux heures de pointe est très élevé au niveau de Villeneuve-Saint-Georges et les problèmes de circulation au niveau de l'intersection de la RD 136 et de la RN6 conditionnent en grande partie la circulation dans Villeneuve-le-Roi en créant parfois des remontées le soir depuis le pont et jusqu'au franchissement SNCF.

- **Un trafic modéré sur les axes locaux reliant le centre-ville et la gare aux quartiers résidentiels est nettement inférieur (données 2007) :**

- Avenue Paul Painlevé : **env. 1 600 à 1 800 v/j**
- Avenue Paul Doumer – rue du Général de Gaulle et avenue Pasteur : **env. 4000 v/j**
- Chemin latéral à l'est de la voie SNCF : **3 500 v/j**.
- Faible trafic sur la voie sur Seine : **1 500 v/j**
- Le trafic de poids lourds est faible dans le centre-ville en raison de l'interdiction des plus des 3,5 T.

L'important trafic de poids lourds est contenu principalement sur la RD 136 et la RD 5 (environ 9 % de PL), mais également sur la partie est de la ville (environ 7 à 8 % de PL), liée à la présence d'activités économiques. Le trafic reste faible ailleurs, avec moins de 3 % de poids lourds.

Les axes les plus fréquentés sont aussi les plus accidentogènes de la commune :



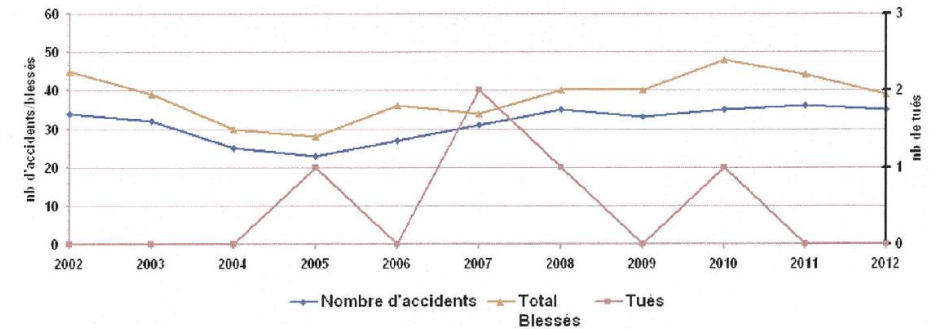
Accidents par voie, Villeneuve-le-Roi, 2012

Nom de voie	Accid.	Tués	Blessés	dont BH
AV LE FOLL	5	0	5	3
CRS DE VERDUN	5	0	5	1
AV DE LA REPUBLIQUE	5	0	5	0
AV PAUL PAINLEVE	2	0	2	2
CHE LATERAL	2	0	2	1
AV VICTOR HUGO	2	0	2	1
AV CARNOT	2	0	4	0
AV DU 8 MAI 1945	2	0	2	0
R CHARLES NUNGESSER	2	0	2	0
R CAMILLE PELLETAN	2	0	2	0
RTE CHARLES TILLON	2	0	2	0
PONT DE VILLENEUVE-LE-ROI	1	0	1	1
R DU MARECHAL LYAUTEY	1	0	1	1
AV DES CAPUCINES	1	0	1	1
R PAUL BERT	1	0	1	1
R GASTON VAN WEDDINGEN	1	0	1	1
R DU COLONEL FABIAN	1	0	1	1
R RAOUL DELATTRE	1	0	1	1
AV DE LA HAUTE SEINE	1	0	1	1
R DE LA GARE	1	0	1	1
R HONORE OURSEL	1	0	3	0
R FERRER	1	0	3	0
R JEAN MOULIN	1	0	3	0
R JEAN PIERRE TIMBAUD	1	0	1	0
R LAMARTINE	1	0	1	0
AV HENRI GILBERT	1	0	1	0
R DE STALINGRAD	1	0	1	0
R DU NORD	1	0	1	0
PL MOLIERE	1	0	1	0
RTE DE CHOISY	1	0	1	0
AV MARCEL CACHIN	1	0	1	0
R MARCEL RISSER	1	0	1	0
AV DES MARGUERITES	1	0	1	0
AV PASTEUR	1	0	1	0
AV GAMBETTA	1	0	1	0
AV ARISTIDE BRIAND	1	0	1	0
R SAINT-MARTIN	1	0	1	0

Accidents par intersection, Villeneuve-le-Roi, 2012

Nom de 2 des branches	Accid.	Tués	Blessés	dont BH
CRS DE VERDUN	1	0	2	1
R SAINT-MARTIN				
AV PASTEUR	1	0	1	1
R DE STALINGRAD				
AV CARNOT	1	0	3	0
R EUGENE NICOT				
AV DE LA REPUBLIQUE	1	0	1	0
R SERGE VOYER				
AV DE LA REPUBLIQUE	1	0	1	0
R HENRI LAIRE				
R DU GENERAL DE GAULLE	1	0	1	0
R DE LA COMMUNE DE PARIS				
AV CARNOT	1	0	1	0
PL YOURI GAGARINE				
AV DE LA REPUBLIQUE	1	0	1	0
R DES TILLEULS				

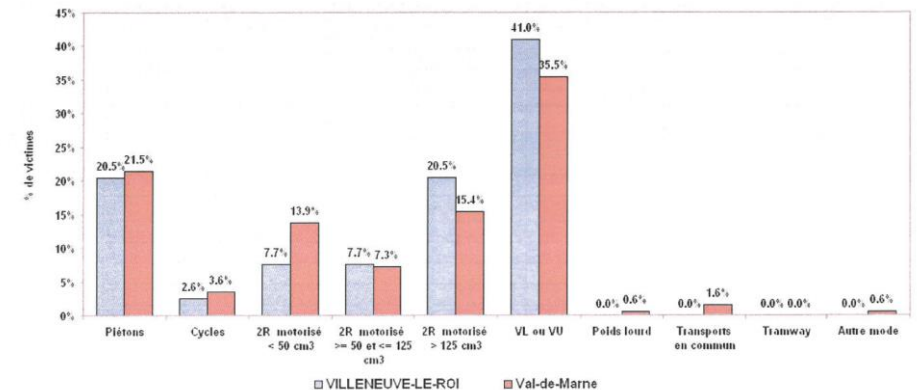
Evolution des accidents entre 2002 et 2012 sur Villeneuve-le-Roi



Ces 10 dernières années le nombre d'accidents et de personnes blessées suit une courbe légèrement ascendante. Après un pic atteint en 2010, leur nombre tend à redescendre entre 2010 et 2012. Le nombre de personnes tuées reste cependant très faible sur les années 2011 et 2012.

En 2012, les personnes en véhicules sont les plus touchées, avec une proportion plus forte à Villeneuve-le-Roi que dans le département (41% contre 35,5% des victimes). Les 2 roues motorisés (supérieurs à 125 cm³) et les piétons sont relativement touchés. Ils représentent chacun 20% des victimes.

Répartition des victimes 2012 par catégorie hors autoroutes



PARTIE 2 – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. LES RESSOURCES ET MILIEUX NATURELS

L'analyse démographique de Villeneuve-le-Roi est issue des recensements INSEE de 1975, de 1982, de 1999 et de 2006. Elle est complétée dans la mesure du possible par des données plus récentes de source communale.

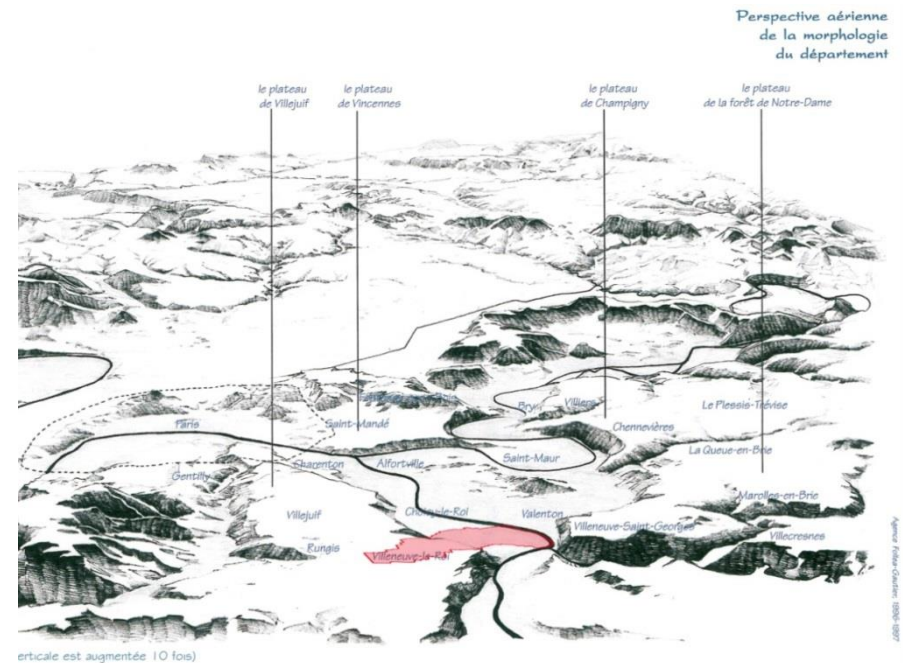
LA TOPOGRAPHIE

Le territoire s'étire perpendiculairement à la rive gauche de la Seine et s'étend à la fois sur la plaine alluviale à l'est ainsi que sur le coteau du plateau de Long-Boyou et le plateau lui-même à l'ouest.

Le plateau de Long-Boyou constitue un prolongement de la Beauce. Il est en grande partie recouvert d'une terre fertile qui atteint son expansion maximale au nord de Villeneuve-le-Roi, sur la commune de Villejuif. Ce plateau est délimité, à l'est, par la vallée de la Seine, à l'ouest par la vallée de la Bièvre et, au sud, par les vallées de l'Yvette et de l'Orge. Complètement plat, il fut notamment une des raisons de l'implantation de l'aéroport Paris-Orly dans cette zone du Hurepoix.

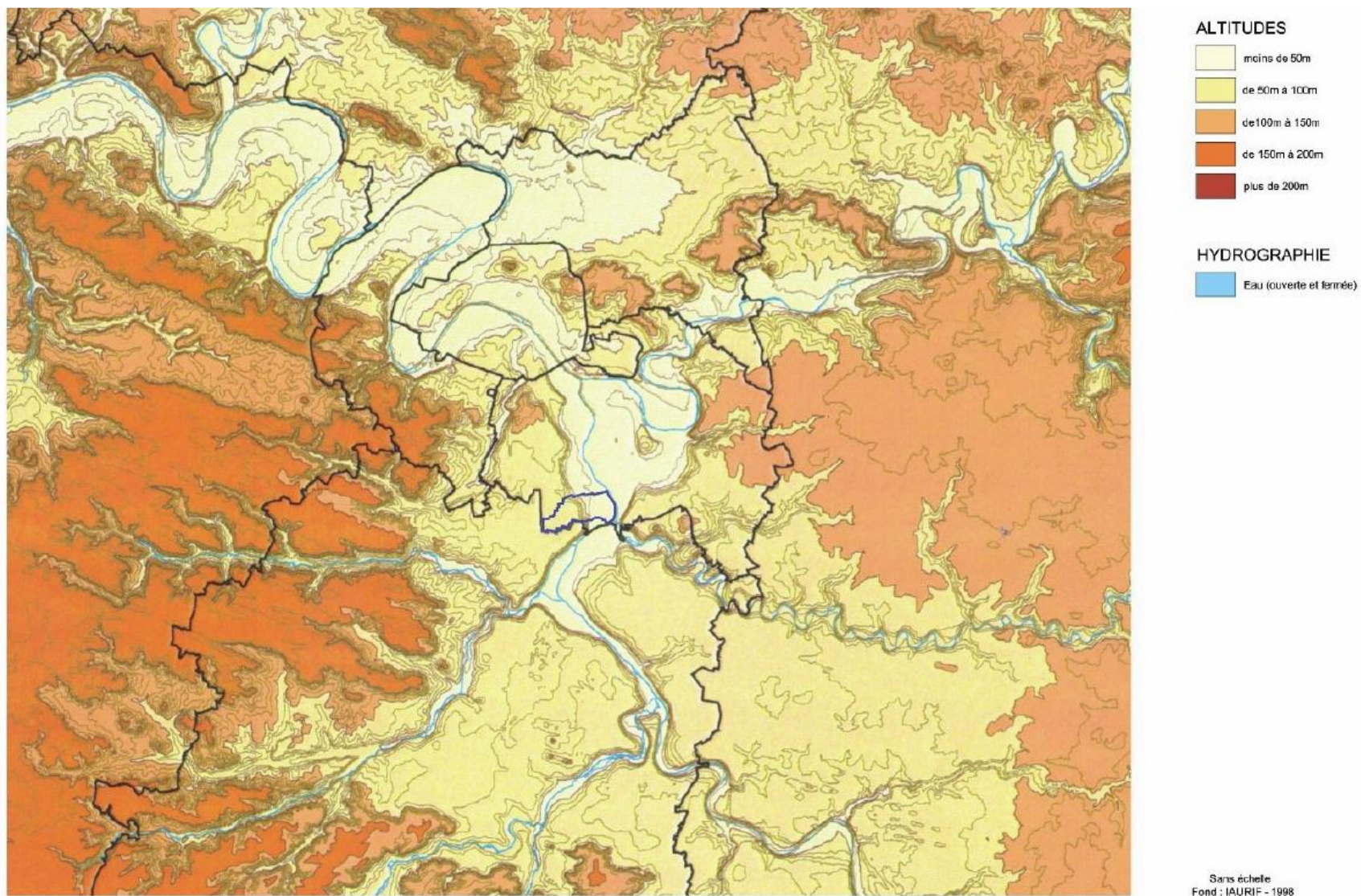
Implantée sur le coteau du plateau de Villejuif, Villeneuve-le-Roi est marquée par de fortes pentes dessinées par la Seine, ayant une grande influence sur la perception paysagère du site :

- En rive gauche de la Seine, les coteaux se déroulent à peu près parallèlement au fleuve, depuis Ablon jusqu'à Ivry.
- En rive droite, la ligne du coteau de la Seine est perturbée par l'arrivée de la Marne. C'est entre Villeneuve-le-Roi et Villeneuve-Saint-Georges que les coteaux sont les plus proches et sont donc perceptibles de part et d'autre des deux communes. C'est cette géographie particulière qui donne à Villeneuve-le-Roi son paysage.
- Implanté sur le coteau face à la Seine, le haut de la ville profite de vues sur les horizons lointains et les coteaux de Villeneuve-Saint-Georges.



Point de vue dans l'axe de l'avenue du Général de Gaulle





Commune de Villeneuve-le-Roi
Etude Patrimoniale
Claire GUIORGADZÉ, architecte du patrimoine - 2005

RELIEF ET HYDROGRAPHIE
Situation de Villeneuve-le-Roi en Ile-de-France



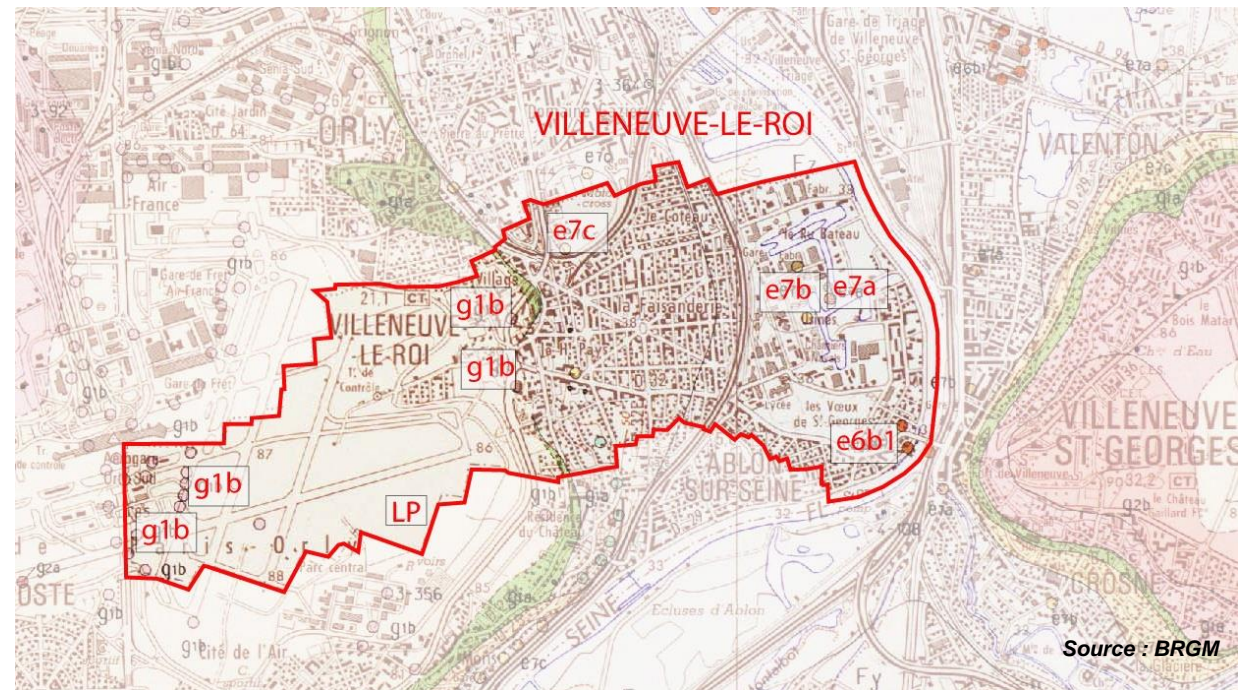
Commune de Villeneuve-le-Roi

LA GEOLOGIE

Selon les données du Bureau de Recherche Géologique Minière (BRGM), la structure géologique du territoire communal est constituée de :

- Caillasse d'Orgemont, calcaire de Sannois, calcaire de Brie, argile de meulière de Brie (g1b) :** L'ensemble marno-calcaire du Sannoisien est très épais sur Villeneuve-le-Roi (près de 12 m). Le calcaire de Sannois, épais d'environ 2 m, est un calcaire d'aspect bréchiq, marneux, blanc à verdâtre, très fossilifère. Le calcaire de Brie, dont l'épaisseur peut atteindre 10 m, est composé de marnes calcareuses blanches, tendres, farineuses et de calcaire plus ou moins marneux, blanc passant à des calcaires blancs grisâtres, souvent siliceux, meulièrement en surface.
- Limons (LP) :** Les épaisseurs du limon peuvent aller jusqu'à 9 m en particulier sur le plateau de Thiais-Orly. Ce sont des dépôts fins, meubles, argileux et sableux. À la base ils sont calcaires lorsqu'ils reposent sur un substratum calcaire. Ils ont une teinte ocre à brun rougeâtre et renferment de nombreux débris de meulières.
- Marnes à pholadomies (e7a) :** Les marnes à pholadomies sont présentes sur l'ensemble du territoire de la feuille, sauf dans l'extrême angle sud-ouest où il y a la lacune du Ludien. Leur épaisseur oscille entre 1 à 4 mètres. Ce sont des marnes beiges, crèmes, souvent marbrées de gris ou de bleu, pouvant renfermer dans le nord de la feuille des passées gypseuses. Elles présentent parfois des rognons calcaires et de petits niveaux d'argiles feuilletées brunes.
- Marnes et masses de gypse ou de calcaire de Champigny (e7b) :** Cette couche est subaffleurante, mais trop souvent masquée par les alluvions, les éboulis et les remblais. Le faciès marne et masse du gypse est encore bien représenté au nord-ouest de la feuille.
- Marnes supragypseuses (e7c) :** Dans les sondages, elles sont souvent groupées avec les marnes vertes sus-jacentes ou les niveaux marneux du Champigny sous-jacents. Les marnes d'Argenteuil ou marnes bleues sont les plus épaisses, 9 à 12 mètres. Les marnes de Pantin ou marnes blanches ont une épaisseur de 2 à 8 m.

- Calcaire de Saint-Ouen (e6b1) :** Cette couche présente une alternance de calcaires blanc crème, tantôt marneux, tantôt siliceux. Dans la moitié nord de la feuille, les niveaux de gypses saccharoïde ou microcristallin y sont fréquents.



Géologie de Villeneuve-le-Roi

LE RESEAU HYDRAULIQUE

Le réseau hydrographique de Villeneuve-le-Roi se compose de :

- **La Seine**, fleuve long de 777 kilomètres, qui coule dans le Bassin Parisien et arrose Troyes, Paris, Rouen et Le Havre. Sa source se situe à 446 mètres d'altitude à Source-Seine, sur le plateau de Langres en Côte-d'Or. Son cours a une orientation générale du sud-est au nord-ouest. Elle se jette dans la Manche, à hauteur du méridien du Hode, près du Havre. Son bassin versant, d'une superficie de 78 650 km², intéresse près de 30 % de la population du pays.

Ce fleuve a un régime relativement régulier, lié au climat océanique de son bassin hydrographique. Elle est néanmoins sujette à des crues importantes qui ont nécessité d'importants travaux de régulation dans la partie supérieure de son cours et de ses affluents. Son débit moyen à Paris est d'environ 328 m³/s et peut dépasser 1 600 m³/s en période de crue.

Une zone de vitesses comprises entre 0.2 et 0.5 m/s a été décelée au droit du pont de Villeneuve-le-Roi. La vitesse maximale n'y dépasse pas 0.4 m/s ; elle est atteinte avant le pic de crue.

La présence de cette zone s'explique par un rétrécissement de la largeur disponible à l'écoulement en lit majeur. En effet, la commune de Villeneuve-le Roi accueille une zone industrielle construite en remblais entre la Seine et la voie ferrée. La largeur disponible à l'écoulement passe soudainement de plus de 1 km à 300 m ce qui implique une augmentation locale des vitesses.

Le bassin de la Seine concentre 40 % de la production industrielle française et l'agriculture intensive occupe 60 % de sa surface, avec pour résultat un fleuve dont le débit est parfois à moitié constitué d'eaux usées. Au début des années 1960, les scientifiques considèrent la Seine comme presque biologiquement morte, seules trois espèces de poissons sur les 32 endémiques étant parfois aperçues. La situation au niveau de la pollution s'est améliorée depuis la fin des années 60 mais la Seine est toujours le fleuve le plus pollué d'Europe.

La vallée de la Seine est identifiée par le SDRIF en tant que principale continuité écologique régionale à prendre en compte. Il s'agit d'un secteur à enjeux, en matière de biodiversité et de valeur patrimoniale, où la continuité des écosystèmes (berges et milieux aquatiques) doit être maintenue ou restaurée. La Seine est également identifiée par le SRCE, comme cours d'eau et corridor à préserver et restaurer.

Les différentes crues de la Seine ont conduit à la mise en place d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondations.

La Seine



- **La darse de Villeneuve-le-Roi**, port industriel et artificiel créé pour les besoins industriels au 19^{ème} siècle, relie la zone industrielle à la Seine. Elle est aujourd'hui polluée, envasée et ensablée, notamment dans les zones stagnantes. La pollution n'affecterait pas la Seine.

La darse



Hydrogéologie :

Les différents niveaux géologiques imperméables présents à Villeneuve-le-Roi définissent des planchers de nappe contenus dans les roches aquifères du niveau supérieur. Ils définissent également la circulation de l'eau dans le sol selon l'alimentation, l'écoulement et l'émergence des nappes d'eau souterraine.

Plusieurs niveaux aquifères se superposent, devenant de plus en plus importants en descendant dans la série stratigraphique.

Villeneuve-le-Roi est concerné par la nappe de Champigny.

Une des nappes les plus exploitée d'Ile-de-France, son réservoir est de type calcaire dominant, fissuré, avec de nombreux phénomènes karstiques. La couche imperméable de marnes supra gypseuses et de marnes vertes qui l'isole sur les plateaux, disparaît dans les vallées et sur certains coteaux, lui conférant ainsi, en certaines zones, une vulnérabilité naturelle.

L'aquifère du Champigny se décompose dans sa partie occidentale en trois couches :

- le Calcaire de Champigny stricto sensu,
- le Calcaire de Saint-Ouen
- et le Calcaire du Lutétien.

Ces niveaux aquifères sont délimités par des couches marneuses peu perméables. La nappe est libre en général, mais les calcaires sont recouverts sur les plateaux par le manteau des "marnes vertes", soutenant une nappe perchée peu abondante, dans les calcaires de Brie.

Les caractéristiques hydrodynamiques sont très hétérogènes dans cet aquifère multicouche. Le coefficient d'emmagasinement y varie de 0.01 à 1 %. La perméabilité de l'ensemble est une perméabilité des fissures. La transmissivité du calcaire de Champigny varie généralement de 10⁻² à 10⁻³ m²/s, avec localement des amplitudes plus importantes, la transmissivité des calcaires de Saint Ouen varie de 10⁻³ à 10⁻⁴ m²/s. Le sens général d'écoulement souterrain s'opère d'Est en Ouest. La nappe est généralement libre et située en moyenne à 15 m de profondeur.



LE CLIMAT

Le climat de la région de Villeneuve-le-Roi, enregistré à la station météorologique la plus proche (Paris), est de type semi-océanique. Ce dernier se caractérise par des hivers cléments, des étés doux, et des vents relativement faibles. Les données météorologiques suivantes sont fournies par les stations météorologiques de Paris-Montsouris.

- **Précipitations : fréquentes mais généralement faibles**

Calculée sur les 30 dernières années, la moyenne annuelle des précipitations se situe aux environs de 645 mm. Le nombre moyen de jours de pluie (précipitation supérieure ou égale à 1 mm) est de 111 (le nombre de jours de précipitation supérieure à 10 mm étant de 16).

Depuis le début des relevés au Parc Montsouris (1873), l'année la plus sèche a été 1921 avec seulement 267 mm et la plus arrosée 2000 avec plus de 900 mm. Le 6 Juillet 2001, on a enregistré la hauteur maximale de précipitations en 24 heures avec 104,2 mm. Les précipitations sont relativement fréquentes mais généralement faibles et régulières.

- **Températures : douces en moyenne**

Les températures sont généralement douces avec une moyenne de 12,1°C. Janvier est le mois le plus froid avec une température moyenne de 4,7 °C : sur les trente dernières années, le 17 Janvier 1985 a été la journée la plus froide avec une température minimale de -13,9 °C.

Les mois de juillet et août restent les plus chauds avec des températures moyennes de 28,9 et 29°C sous abri. Il gèle en moyenne 25 jours par an. La température dépasse 25°C 43 jours par an en moyenne (9 jours par an, elle est supérieure à 30°C).

La durée moyenne d'ensoleillement est de 1690 heures par an avec un minimum en décembre (51,3 heures) et un maximum en juillet et août respectivement 226 et 227 heures.

- **Vents : une prédominance de secteurs sud-ouest et nord-est**

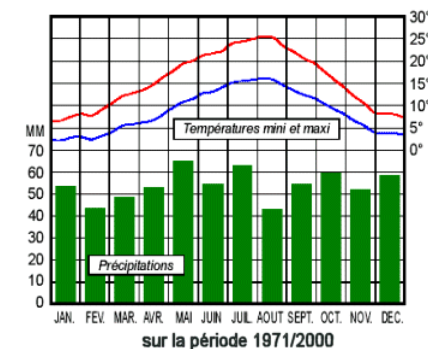
Les vents dominants sont de secteurs sud-ouest à ouest, les flux secondaires de secteurs nord-est. Les vents les plus forts (secteurs sud-ouest) atteignent des vitesses de 58 km/h en moyenne 44 jours par an. Le 26 décembre 1999, des rafales de 169 km/h ont été enregistrées à la station de Paris-Montsouris, elles ont dépassé 220 km/h au sommet de la Tour Eiffel.

- **Phénomènes et particularités**

Les orages se produisent essentiellement de Mai à Août environ 18 jours par an. Il ne grêle que 3 jours par an. En moyenne, il neige 11 jours. Le nombre de jours de brouillard a fortement diminué depuis le début du XXème siècle (en moyenne 10 jours par an). L'urbanisation très dense a une influence sur le climat. Par ailleurs, certaines situations météorologiques (ciel dégagé et vent faible) sont favorables à un fort îlot de chaleur au cœur des villes.

LE CLIMAT À PARIS

Normales de températures et de précipitations à Paris-Montsouris

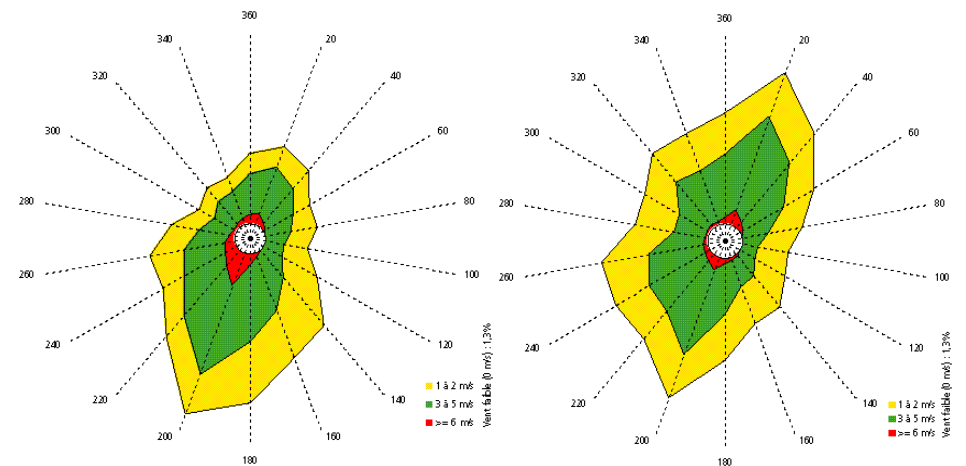


Quelques records depuis 1873 à Paris-Montsouris

Température la plus basse	-23,9 °C
Jour le plus froid	10/12/1879
Année la plus froide	1879
Température la plus élevée	40,4 °C
Jour le plus chaud	28/07/1947
Année la plus chaude	1994
Hauteur maximale de pluie en 24h	95,7 mm
Jour le plus pluvieux	24/08/1987
Année la plus sèche	1921
Année la plus pluvieuse	2000

fermer

Rose des Vents- Paris-Montsouris (1992 – 2006)



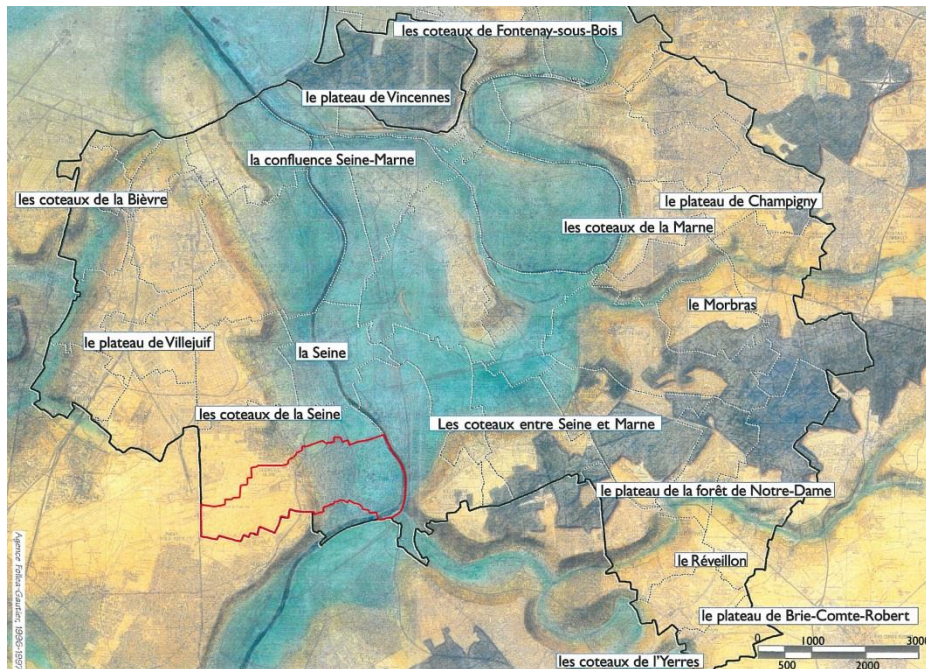
2. LES ESPACES PAYSAGERS ET LE PATRIMOINE NATUREL

LES MILIEUX NATURELS : PAYSAGE ET ESPACES VERTS

Une implantation offrant des perspectives sur le grand paysage

Villeneuve le Roi dans le Val de Marne

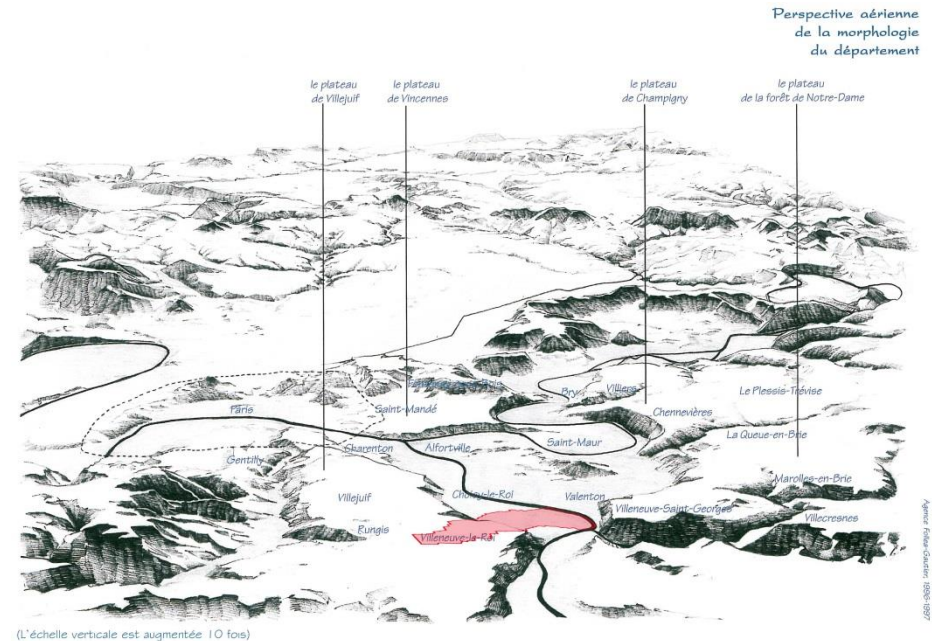
L'ensemble du Val de Marne couvre la pointe occidentale extrême du plateau de Brie qui se décompose, par son occupation du sol, en cinq plateaux : les plateaux de Villejuif, de Vincennes, de Champigny, de la forêt de Notre-Dame et celui de Brie-Comte-Robert. Villeneuve le Roi s'est implantée sur le coteau du plateau de Villejuif délimité par la Bièvre à l'Ouest et la Seine à l'Est et est descendu jusqu'au fleuve.



Cette implantation a une grande influence sur la perception paysagère du site.

Commune de Villeneuve-le-Roi

En rive gauche de la Seine, les coteaux se déroulent à peu près parallèlement au fleuve, depuis Ablon jusqu'à Ivry. En rive droite, la ligne du coteau de la Seine est perturbée par l'arrivée de la Marne. Si les pentes tangentent la Seine à Villeneuve-Saint-Georges, elles s'en éloignent rapidement pour rejoindre la Marne à Chennevières. C'est donc entre Villeneuve le Roi et Villeneuve Saint Georges que les coteaux sont les plus proches et sont donc perceptibles de part et d'autre des deux communes.



C'est cette géographie particulière qui donne à Villeneuve le Roi son paysage. Implanté sur le coteau face à la Seine, le haut de la ville profite de vues sur les horizons lointains et les coteaux de Villeneuve Saint Georges. Cette topographie particulière fait voir et offre à voir la ville. Cette double vision en va et vient est à conserver et à conforter.

Projet de PLU présenté au Conseil Territorial en date du 15/02/2022 – Rapport de Présentation



Point de vue dans l'axe de l'avenue du Général de Gaulle

Un paysage lié à l'évolution historique de la commune

Le paysage particulier de la commune est le résultat d'une juxtaposition de paysage issu de l'évolution historique du territoire.

Avant 1900, le village de Villeneuve-le-Roi est implanté sur le coteau au-dessus des plaines agricoles.

A l'aube du XX^{ème} siècle, les phénomènes initiés avec la révolution industrielle se développent, dont les grandes opérations de lotissement en nappe et notamment la Faisanderie.

Profitant d'une configuration géographique adaptée, l'aérodrome de Villeneuve-Orly s'est installé en plein plateau agricole.

La plaine alluviale de la Seine, berceau du développement industriel, s'élargit à partir du pincement entre Villeneuve le Roi et Villeneuve Saint Georges et a été propice au passage de grandes infrastructures (les voies ferrées notamment).

Ce paysage particulier, qualifié de paysage « puzzle » est composé sur Villeneuve le Roi :

- d'un paysage constitué autour du centre ancien,
- d'un paysage constitué par la nappe des quartiers pavillonnaires
- du paysage de la plaine industrielle incluant les bords de Seine et les darses
- du plateau occupé par l'aéroport d'Orly.

Le centre ancien :

Situé sur le coteau, il porte l'identité de la commune. Il est, et doit demeurer un point de repère dans la géographie de Villeneuve le Roi. Son clocher, à proximité de la Mairie en est l'emblème et le repère dans le paysage urbain. L'assise du centre est offerte par le traitement particulier de l'espace public. Sa position en belvédère permet d'offrir un point de vue sur le grand paysage et le coteau de Villeneuve Saint Georges.



Le centre ancien

Le paysage de nappe pavillonnaire :

Ce paysage de très vaste nappe uniforme s'étend à partir du centre ancien, pour descendre au pied du coteau puis dans la plaine, jusqu'à venir toucher le fleuve au Sud Est de la commune. L'ensemble aboutit à former un paysage où se pose un problème de repérage et de hiérarchie par excès d'homogénéité. C'est d'autant plus vrai que cette nappe s'étend sur une surface horizontale, sans accident géographique susceptible de générer de la diversité. La partie Ouest de cette nappe, à mi-hauteur du coteau conserve une ouverture sur les horizons.

De plus, l'espace public est réduit aux seules rues de desserte ; point de place ni de jardin public et moins encore de sentier piétonnier dissocié des rues. Il reste cependant très perméable aux déplacements.

L'enjeu porte sur le renforcement d'identité des quartiers à l'échelle humaine en travaillant l'espace public ou visuellement public (clôtures) et sur la hiérarchisation de l'espace par la création de centralité. Dans cette typologie d'espace, les plantations d'alignement dessinent agréablement le quartier et permettent de hiérarchiser l'espace et le rendre plus lisible en le déclinant de manière différenciée.



Alignement d'arbres dans le quartier pavillonnaire

Le paysage de la plaine industrielle :

Cet espace, à l'Est de la voie ferrée est composé d'une juxtaposition de tissu industriel, de quartier d'habitat collectif et d'espace en mutation. Il reste cloisonné et éloigne le fleuve

Commune de Villeneuve-le-Roi

des habitants. Les projets en cours, notamment celui du quai de Seine, visent à reconquérir les berges de Seine et à améliorer l'accessibilité de celles-ci aux habitants et usagers.

C'est un lieu de reconquête urbaine et paysagère exceptionnel. Ce lieu peu pratiqué a conservé des milieux encore sauvages. C'est ici, par le phénomène de darses, que l'eau pénètre le territoire et crée un paysage lacustre à préserver et à conforter.



La Seine en arrière de la zone industrielle

Le plateau occupé par l'aéroport d'Orly :

Le plateau, vaste espace clos par des grillages, offre au regard une large ouverture sur un territoire plan et ouvert mais inaccessible.



Une ville à l'image verte

La commune possède des espaces verts publics disséminés sur son territoire. Les espaces verts prépondérants de la commune sont : le parc de la Mairie, le square du Stouport, le parc du Bois Soupault et la plaine de jeux à l'Est de la commune.



Le square du Stouport et le parc du Bois Soupault



Bois Soupault

Le parc départemental du Grand Godet est important en terme de taille, mais sa situation dans la boucle des voies ferrées le rend difficilement perceptible et accessible. Les autres espaces verts et squares sont plus confidentiels.

Deux grands projets d'espaces verts publics verront prochainement le jour au Bord de l'eau et dans le futur quartier Parc-en-Seine.

Bord de l'eau.

Dans le cadre du renouvellement du quartier du Bord de l'Eau, un vaste parc public d'environ 7 500 m² sera construit. Celui-ci abritera divers espaces plantés prolongés d'une zone humide, équipée de jeux d'eau et faisant partie du système de gestion naturelle des eaux pluviales, des allées transversales qui donnent sur une placette, des espaces de jeux, des espaces de rencontre et de convivialité situés à proximité des entrées.

Parc-en-Seine

Il sera l'un des plus vastes du Val-de-Marne. Un parc de 33 000 m², soit plus de trois hectares, sera implanté en bordure du nouveau quartier Parc en Seine. Le projet prévoit la plantation de massifs d'arbustes variés, d'arbres de haute tige et de gazon, disposés de part et d'autre d'une allée centrale stabilisée qui filera de la rue de la Paix jusqu'à la Seine, tout le long de la Voie de Seine. Cette « coulée verte » comportera de petits vallonnements, sera agrémentée de mobilier urbain (bancs, éclairage, corbeilles) et, à terme, d'une aire de jeux à proximité de la nouvelle crèche.

Commune de Villeneuve-le-Roi

La trame des jardins familiaux, en pleine expansion, et les espaces qui les accompagnent en font un véritable poumon vert à l'échelle de la commune. C'est dans les années 80 que les jardins familiaux voient le jour dans le quartier du Frais Rosset. A cette époque, l'Aéroport de Paris rachète et rase les habitations situées dans l'axe de la piste n°3, secteur de la ville le plus exposé aux bruits des avions. Les espaces libérés par les démolitions ont ensuite été réaménagés en jardins familiaux.



Les jardins familiaux représentent un patrimoine végétal dont la superficie atteint 4,39 hectares, divisés en 187 parcelles individuelles réparties sur les quartiers de La Grusie et du Frais-Rosset. Cultivés en potager, ces jardins font le bonheur des passionnés, amateurs éclairés, qui y retrouvent le plaisir de travailler la terre et de récolter les produits de ce qu'ils ont semé.

La position de cet espace « patchwork » à flanc de coteau permet d'embrasser le paysage du coteau et en fait un lieu de promenade agréable.

Ces jardins familiaux contribuent à la diversité des ambiances sur le coteau peu constructible et reste des espaces riches pour la faune et la flore.

Projet de PLU présenté au Conseil Territorial en date du 15/02/2022 – Rapport de Présentation

Il en va de même pour les quelques espaces verts privés, mais toutefois accessibles au public qui complètent les espaces verts : la résidence au parc boisé à proximité de la Mairie par exemple offre un espace vert de liaison vers les quartiers Nord.



Les jardins familiaux et résidence privée participant du paysage

De manière générale, ces espaces verts ouverts urbains restent des espaces de respiration dans le tissu dense de la commune.



Bord de Seine et friche

Villeneuve le Roi présente une image verte qui s'explique par la constitution de son habitat majoritairement pavillonnaire implanté sur des parcelles jardinées d'où émerge la végétation.

Commune de Villeneuve-le-Roi

De plus, les voies du quartier de La Faisanderie, vaste quartier central de la ville, ainsi que les grands axes de circulation, sont plantés d'arbres d'alignement. Ces arbres ainsi que les ronds-points paysagers plantés d'arbres de hauts jets sont un réel point de repère dans le maillage étendu des quartiers.

Il existe aussi, émergeant de parcelles privées, des arbres datant sans doute de la création des quartiers et de la plantation des premiers jardins. Ces arbres anciens, comme les cèdres que l'on retrouve dans les parcs des châteaux, confortent l'impression de ville verte et créent des repères dans le paysage.



Alignements et arbres signaux



Villeneuve le Roi : un réseau d'espaces verts existants à compléter et à mailler

Les enjeux, en terme de paysage dans la commune, résident dans la lisibilité de ce paysage, la qualité et l'originalité des ambiances.



Hormis le parc du Grand Godet qui offre un lieu de loisirs dédiés à la promenade et au sport, il existe des grands parcs dans le Val de Marne venant compléter l'offre en espaces verts de la commune :

- la forêt de Notre Dame à l'Est de la ville,
- le parc de la plage bleue à Valenton,
- le parc interdépartemental des sports sur Choisy le Roi et Créteil,
- le parc des Lilas à Vitry sur Seine.

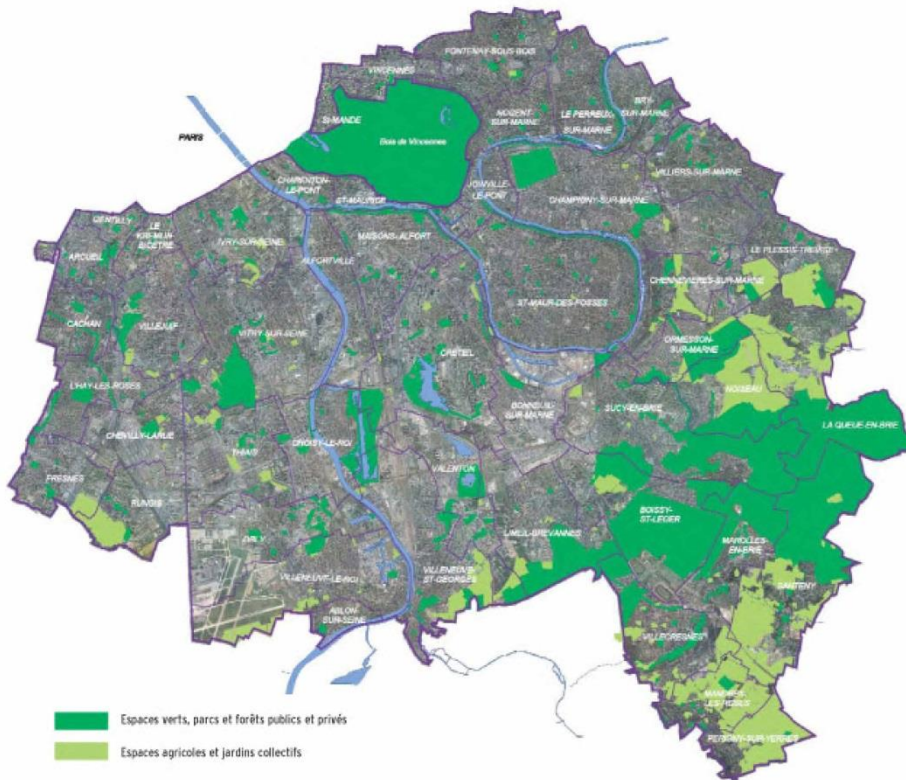
En Essonne : la base de Loisirs de Draveil et la forêt de Sénart plus au sud.

Les espaces publics de Villeneuve le Roi



Aujourd'hui, Villeneuve le Roi s'organise autour de 3 espaces publics :

- L'espace public du centre historique. Récemment refait, il offre un espace de convivialité identitaire et agréable qui s'organise à proximité de deux bâtiments emblématiques : l'église et la mairie. Ce pôle s'étend au Sud avec les équipements scolaires et le centre administratif offrant ainsi une centralité à la ville. Cet espace public organisé le long de la rue de la Mairie se situe en promontoire sur le relief du coteau et offre un point de vue sur la ville qui se déroule à son pied et sur le coteau de Villeneuve Saint Georges et la forêt de Notre Dame.
- La section semi piétonne de la rue du Général de Gaulle. Au centre du quartier pavillonnaire de la Faisanderie, cet espace à l'ambiance urbaine particulière, offre un lieu de convivialité et commerçant à renforcer. Il est aussi repérable grâce au clocher de son église qui crée un point d'appel identitaire. Cette centralité est renforcée par l'implantation du kiosque.





- La place de la Gare RER. Cette esplanade dédiée au stationnement est un réel lieu de centralité où se croisent des flux importants de personnes. Quelques commerces s'organisent autour de cet espace à fort potentiel non encore exploité.



On constate, à ce jour, un vrai manque de centralité sur la partie Est de la ville à l'Est de la voie ferrée. Cependant, le projet « Paul Bert - Bord de l'eau » a pour objectif de constituer un nouveau cœur de quartier pour y remédier.

Entrées de ville et perception

La commune de Villeneuve le Roi est principalement desservie par la RD 125 en limite Est de l'aéroport. Cette voie à caractère routier offre deux points d'entrée sur la ville.

Le premier se situe rue Sadi Carnot et permet de pénétrer directement dans le quartier de la Faisanderie.

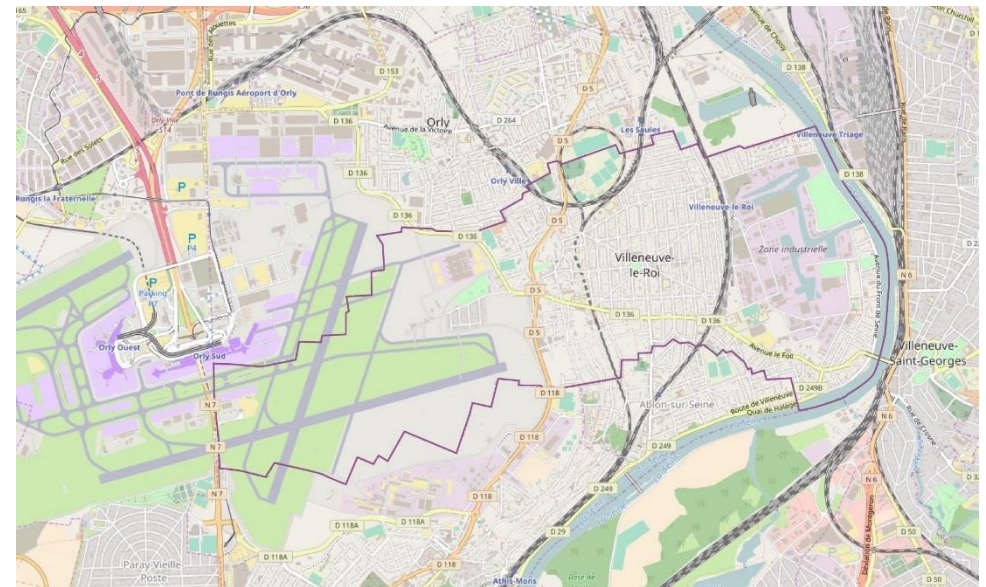
Le deuxième, au carrefour de la RD 125 et RD 32, offre une image très minérale malgré le traitement spécifique du carrefour.

L'entrée sur le centre-ville ancien est à peine perceptible.

L'entrée Est de la ville s'effectue par le pont de Villeneuve le Roi et offre aussi une image particulièrement routière malgré un passage sur la Seine.

Le Conseil départemental du Val de Marne est en train de faire évoluer cette image en réaménageant l'avenue Le Foll.

Le Nord de la ville n'offre pas de perméabilité avec Orly car il reste très enclavé par les voies ferrées. Au Sud, il existe une capillarité avec Ablon par l'intermédiaire de petites rues à l'échelle des quartiers.



Villeneuve le Roi : des entrées de ville à caractère routier.

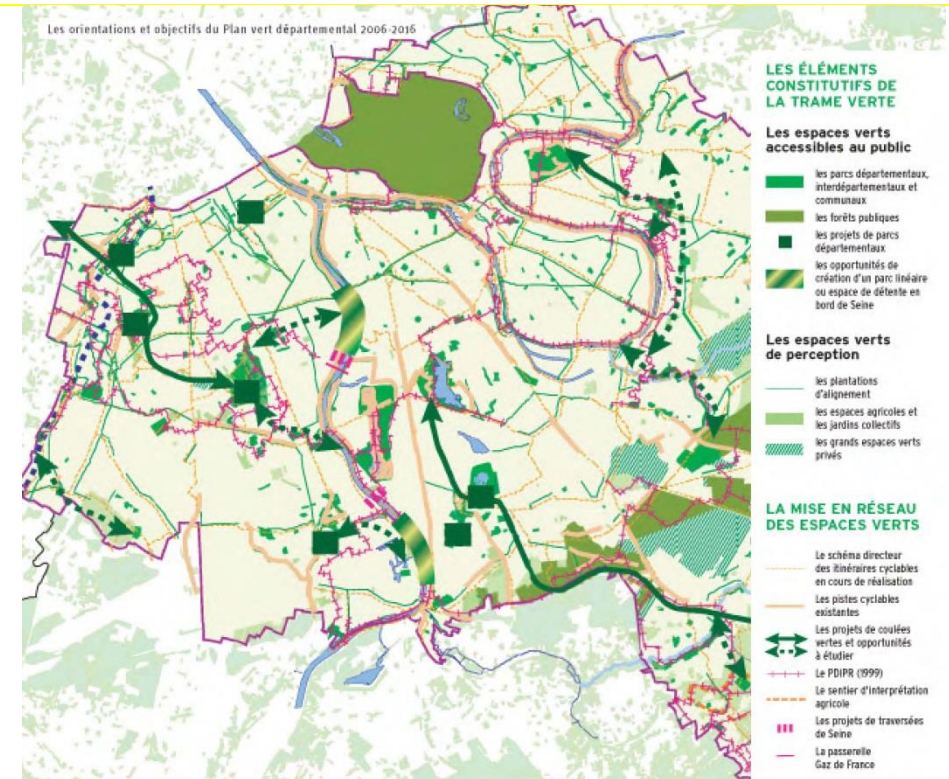


Carrefour RD 125 et RD 32



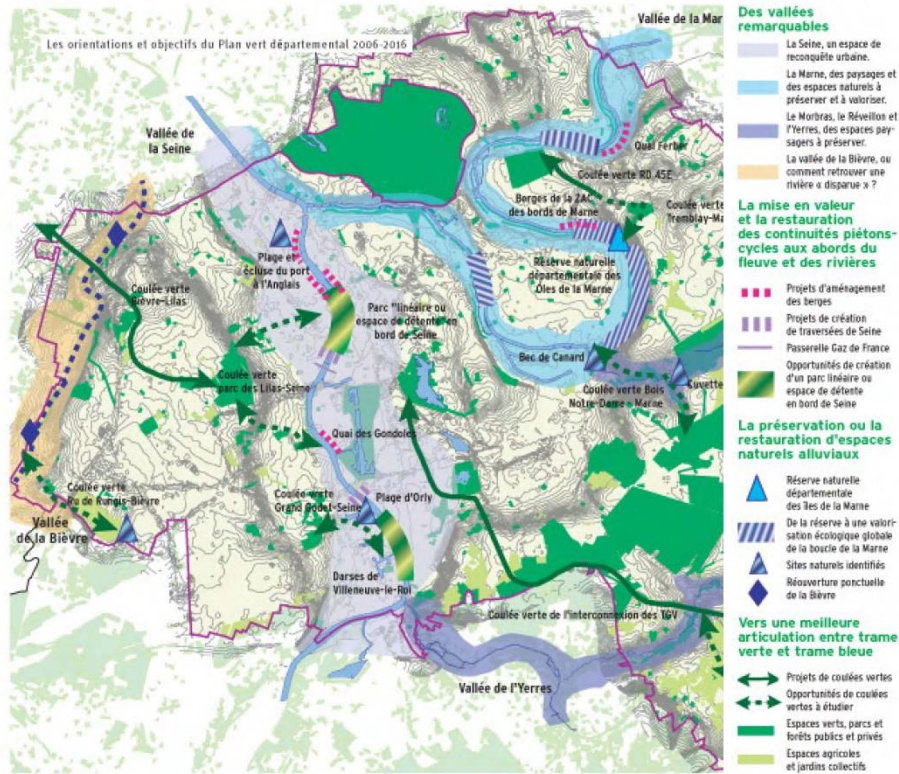
Entrée par le pont de Villeneuve Saint Georges

Villeneuve le Roi dans le cadre du Plan Vert Départemental et de l'OIN ORSA



Les deux premiers objectifs du Plan Vert du Val de Marne sont :

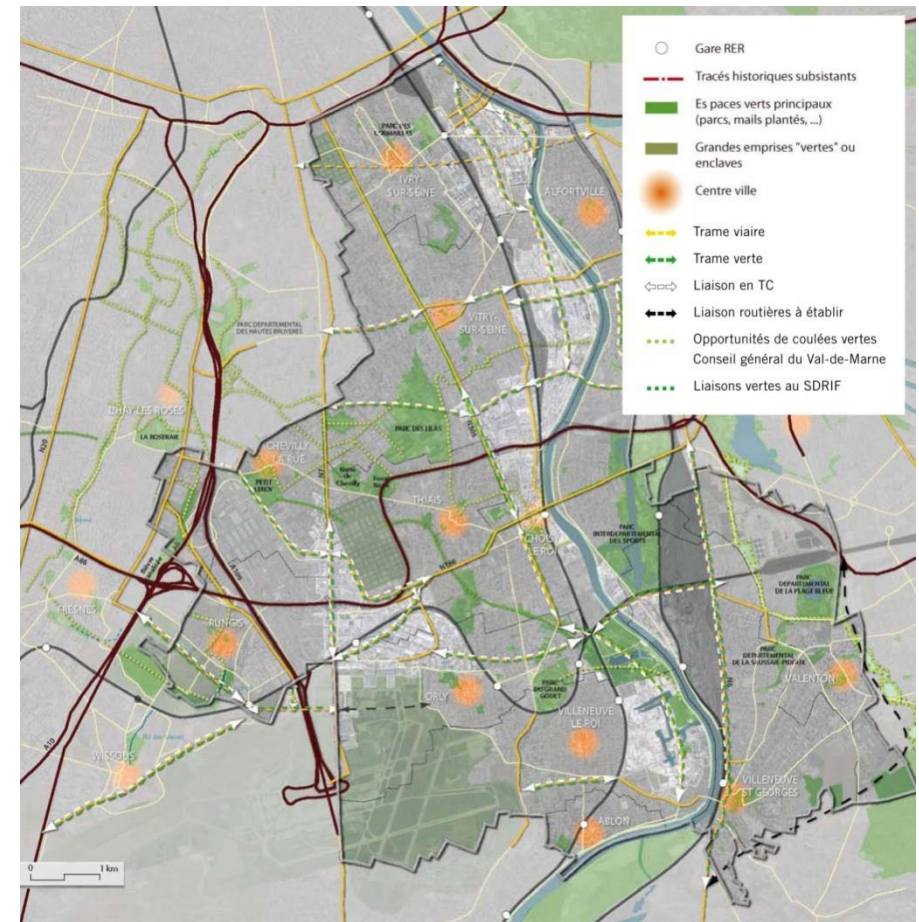
- de renforcer la présence de la nature en ville et améliorer la qualité du paysage urbain par la mise en place d'une trame verte en renforçant et diversifiant l'offre en espaces verts, de contribuer à l'existence entre les espaces verts et/ou les espaces naturels et de requalifier les espaces publics structurants pour compenser certaines coupures urbaines et améliorer les interfaces entre les parcs et le tissu urbain.
- de révéler un atout du Val de Marne : le réseau hydrographique, élément structurant du paysage et des milieux naturels en facilitant l'accès à l'eau et en articulant le fleuve aux espaces verts, aux espaces naturels et au tissu urbain environnant, en protégeant et valorisant les milieux naturels associés au fleuve et aux rivières et en confortant la lisibilité des vallées urbaines et naturelles et favoriser la découverte d'ambiances paysagères originales.



Sur Villeneuve le Roi, ces deux objectifs impliquent :

- De trouver une opportunité pour créer un lien type coulée verte entre le parc départemental du Grand Godet et la plaine de jeux et plus généralement en direction de la Seine ;
- De créer un parc linéaire, espace de détente en bord de Seine.

La présence du PDIPR sur le territoire de la ville (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées) ayant pour vocation de préserver les chemins ruraux mais aussi de garantir la continuité des chemins de randonnées, est signalée. Cet outil est efficace pour gérer et améliorer les réseaux d'itinéraires dans le respect de l'environnement. L'inscription d'un itinéraire au PDIPR le protège juridiquement et est donc opposable aux tiers.



L'un des objectifs de l'EPA ORSA est de structurer la ville, de manière générale, par une armature urbaine et paysagère, de la rendre lisible et aérée par la création d'un maillage de grands boulevards urbains et d'une trame d'espaces publics généreux.

La ZA de la Carelle entre dans les objectifs de restructuration de la vallée de la Seine qui a vocation à devenir le support de projet conciliant la protection contre les inondations, la valorisation du paysage et la mise en relation de la ville avec le fleuve, le transport fluvial et la biodiversité.

Sur Villeneuve le Roi, la Seine est un espace à fort enjeu paysagé, de liaison et de reconquête urbaine.

LA FAUNE ET LA FLORE

Inventaire faunistique et floristique du département

La commune de Villeneuve-le-Roi est située dans le département du Val de Marne. La richesse biologique de ce département a été inventoriée par l'INPN (Inventaire National du Patrimoine Naturel) :

- 32 espèces de poissons (Brème commune, Esturgeon européen...)
- 14 espèces de batraciens (Crapaud commun, Triton marbré...)
- 195 espèces d'oiseaux (Epervier d'Europe, Mésange à longue queue...)
- 5 espèces de gastéropodes (Escargot des haies, Grand luisant...)
- 81 espèces d'insectes (Anthocharis cardamines, petit papillon des foins...)
- 30 mammifères (souris grise, hérisson d'Europe, fouine, écureuil roux...)
- 7 espèces de reptiles (orvet fragile, couleuvre à collier...)
- 1360 espèces végétales (pin sylvestre, érable sycomore, ambroise élevée, estragon...).

Certaines espèces présentes dans le département sont protégées :

- poissons : anguille européenne...
- oiseaux : martin pêcheur d'Europe, pic mar...
- batraciens : tritons crêtés...
- gastéropodes (Escargot de Bourgogne...)
- insectes (Mante religieuse...)
- mammifères (fouine...)
- reptiles (lézard vivipare...)
- espèces végétales (lobélie brûlante, œillet couché...).

Source :

<http://inpn.mnhn.fr/isb/servlet/ISBServlet?action=Espece&typeAction=6&pageReturn=tatEspècesCollTerr.jsp&dept=94>

La biodiversité à Villeneuve-le-Roi

Les armoiries de la ville représentent la composition floristique d'une époque : les grappes de raisin rappellent la vigne si abondante autrefois sur les coteaux, le chêne et la forêt dont le pays était recouvert à l'époque de sa fondation.

Aujourd'hui, les vignes ont disparu et la forêt est réduite à quelques petits boisements épars dans la ville.

La commune de Villeneuve-le-Roi bénéficie cependant d'une grande richesse d'espèces boisées (cèdre, marronniers, hêtres...) soit dans les espaces publics, soit à l'intérieur des propriétés privées.

La biodiversité au sein de la commune est favorisée par la diversité des milieux :

- espaces résidentiels avec jardins privés,
- espaces verts : squares, parcs...
- jardins familiaux,
- espaces délaissés de l'urbanisation et des infrastructures,
- les darses.

Les espaces résidentiels

Les nombreux jardins et parcs privés, principalement au niveau des zones résidentielles offrent un maillage intéressant d'espaces verts sur une surface conséquente. Ces espaces créent des zones refuges et permettent des déplacements et échanges de population (surtout pour l'avifaune).

Les espaces verts : squares, parcs...

Le square Stourport-on-Severn est un jardin d'ornement qui a conservé certains arbres historiques comme un marronnier centenaire ainsi que des tilleuls et platanes.

Le jardin des senteurs, dans le quartier de la gare compte de nombreuses espèces d'arbustes et plantes aromatiques sur une surface de 476 m².

Les pelouses urbaines, surtout lorsqu'elles sont peu fréquentées par la population, sont attractives pour la petite faune (insectes pollinisateurs, oiseaux). Les insectes sont à la base de la chaîne alimentaire. Leur diversité et leur abondance assurent également celles d'animaux plus évolués (oiseaux, petits mammifères, batraciens, chiroptères).

Les jardins familiaux

Les jardins familiaux dont la superficie atteint 3,39 ha, abritent toutes sortes de culture potagères...

Les jardins attirent de nombreux oiseaux et petits mammifères.

Les facteurs limitants pour la faune et la flore dans les jardins sont l'utilisation importante d'engrais et de produits phytosanitaires même si les pratiques évoluent (utilisation de produits normalisés plus sélectifs et moins nocifs).

Les espaces délaissés

Les espaces délaissés de l'urbanisation et des infrastructures, comme ceux situés à proximité des darses, sont souvent en friche. Les interventions humaines étant peu nombreuses, ces milieux sont propices au développement d'une végétation spontanée, tels que les ronces, la clématite sauvage...

Les espaces délaissés attirent de nombreux oiseaux et petits mammifères.

Les darses et bords de Seine

Les darses qui constituent un réservoir en cas d'inondation de la Seine, sont actuellement peu entretenues et on peut donc constater un phénomène d'ensablement. Cette non-intervention humaine, en fait un lieu privilégié pour le développement d'une faune et d'une flore luxuriante.

La loi sur l'eau de 1992 puis la loi sur l'eau et les milieux aquatiques de 2006, imposent aux collectivités de mettre aux normes leurs dispositifs d'assainissement d'ici 2012 par la mise en séparatif des réseaux d'eaux usées et pluviales. Au plan local, les rejets industriels dans la darse doivent impérativement diminuer car les eaux des darses sont polluées, ce qui est nocif pour le développement de la faune et la flore.

L'adhésion de Villeneuve-le-Roi au SyAGE va permettre l'achèvement de cette mise en séparation et la dépollution des darses. Ainsi ce milieu pourra s'enrichir au niveau floristique et faunistique. De plus, tous les ans, la SyAGE procède à une opération de repoissonnement.

Les espaces d'intérêt faunistique et floristique

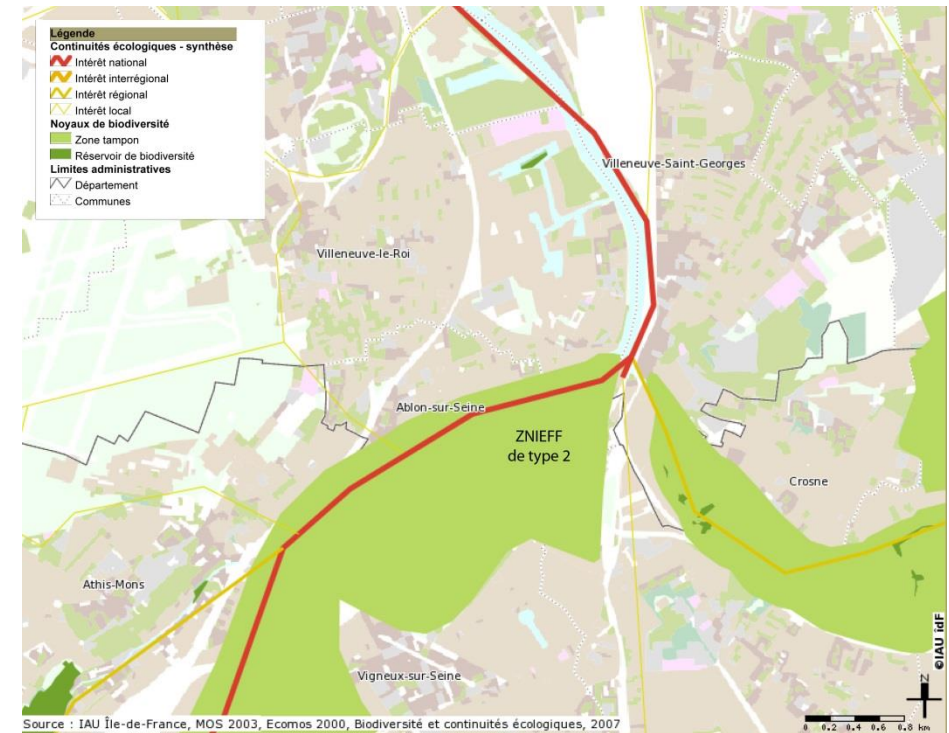
Aucun espace du territoire communal n'est inscrit dans les espaces protégés pour leurs biodiversités faunistique et floristique, ni en site Natura 2000.

Cependant, l'extrémité Sud-Est de Villeneuve-le-Roi est considéré comme une ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) de type 2, qui se caractérise par des grands ensembles naturels riches et peu modifiés, qui offrent des potentialités biologiques importantes.

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique donne une indication sur la richesse biologique d'un site. Bien qu'il ne s'agisse pas d'une mesure de protection - il n'implique pas de contrainte légale - la nécessité de sa prise en compte lors de l'élaboration de tout projet est rappelée dans la circulaire 91-71 du 14 mai 1991 du Ministère de l'environnement.

Cette même circulaire rappelle aussi la nécessaire prise en compte des préoccupations d'environnement en dehors des ZNIEFF.

En plus de la ZNIEFF à l'extrémité Sud-Est de la commune, l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de l'Île-de-France définit une zone « réservoir de biodiversité » sur l'île de la darse (« l'île aux oiseaux »).



La diversité des milieux sur le territoire de Villeneuve-le-Roi est favorable à une grande diversité de la faune et la flore.

Pour une préservation de la biodiversité, il est important de créer des liaisons vertes entre ces espaces.

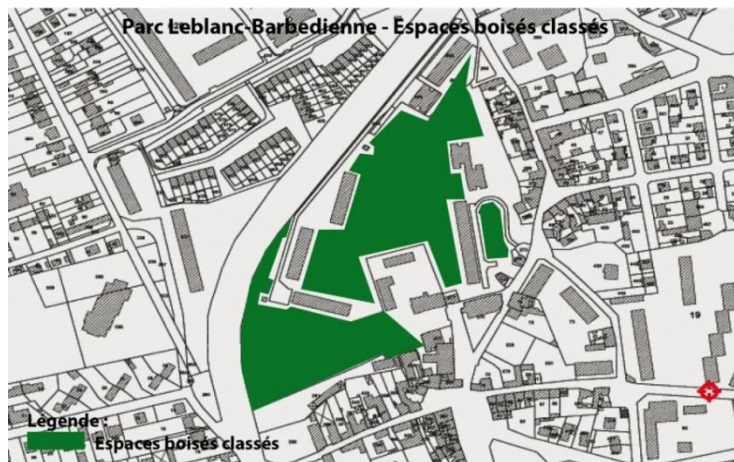
C'est d'ailleurs l'orientation que prend le plan vert départemental 2006-2016 qui évoque l'opportunité de créer un parc linéaire ou espace de détente en bord de Seine à Villeneuve-le-Roi et une coulée verte entre les darses.

LES ESPACES PROTEGES

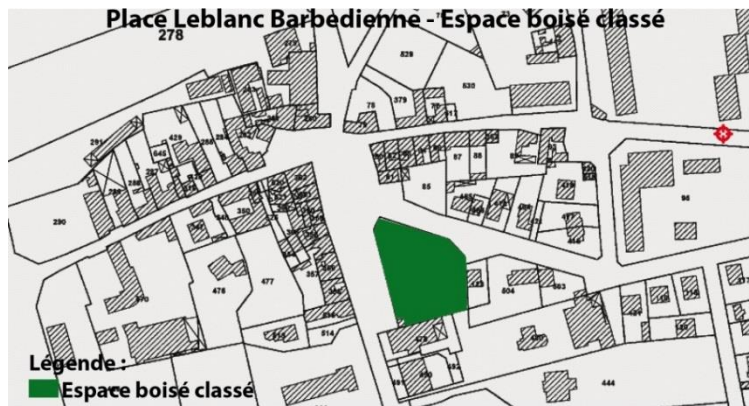
Ainsi, en s'appuyant sur les éléments naturels et physiques du territoire et les lieux concentrant l'essentiel de la biodiversité, le territoire communal fait l'objet de plusieurs périmètres de sensibilisation ou de protection au niveau des sites, paysages et espaces naturels. Ces périmètres marquent l'intérêt reconnu à ces ensembles naturels et sont des outils et moyens favorisant leur sauvegarde et leur valorisation.

Les espaces boisés classés au POS

- Le parc Leblanc-Barbedienne.



- La place Leblanc-Barbedienne.



Le PLU n'a pas d'espaces boisés classés. Ces EBC au POS ont été protégés au titre de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme dans le PLU.

Les sites pittoresques protégés

La protection des sites découle de la loi du 2 mai 1930. Il s'agit d'inscrire dans le cadre d'un intérêt général, la conservation ou la préservation de sites, intéressants au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque. Villeneuve-le-Roi est concerné par un site inscrit « parcs et jardins communaux », protégé depuis le 9 octobre 1942.

Les naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Villeneuve-le-Roi est concernée par la présence d'une ZNIEFF de type 2, qui se caractérise par des grands ensembles naturels riches et peu modifiés, qui offrent des potentialités biologiques importantes. La ZNIEFF de la « Vallée de la Seine de Corbeil-Essonnes » impacte la partie sud-est du territoire communal.

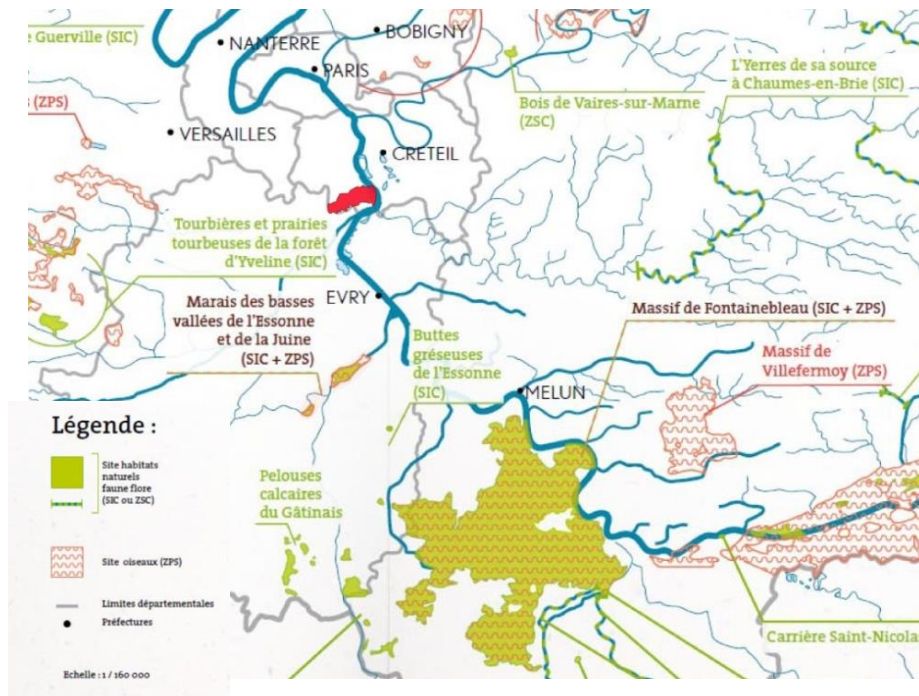


Les espaces protégés sur Villeneuve-le-Roi

Les sites NATURA 2000 et les Espaces naturels sensibles (ENS)

Le territoire communal n'est pas concerné par une zone recensée au titre du réseau Natura 2000.

Les incidences du PLU sur ces zones sont sans objet et n'appellent pas la nécessité de réaliser un dossier d'incidences spécifiques.



Le territoire communal est concerné par l'**Espace Naturel sensible de la Pierre-fitte**.

Le Conseil départemental a procédé à l'acquisition du terrain en 1995. Il représente un réservoir de biodiversité remarquable. Il a été classé ENS en 2013.

Les zones Humides

Les zones humides ont un rôle important dans la préservation de la ressource en eau. Elles constituent un patrimoine naturel caractérisé par une grande diversité biologique qui contribue à une gestion équilibrée de la ressource en eau. De par ces fonctions, elles contribuent à l'atteinte du bon état des masses d'eau. Cependant, mal connues, mal identifiées, elles sont fortement menacées.

Pour faciliter la préservation des zones humides et leur intégration dans les politiques de l'eau, de la biodiversité et de l'aménagement du territoire à l'échelle de l'Île-de-France, la DIREN a lancé en 2009 une étude visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides de la région selon les deux familles de critères mises en avant par l'arrêté du 24 juin 2008 modifié - critères relatifs au sol et critères relatifs à la végétation.

Ces données ont ainsi été croisées, hiérarchisées et agrégées pour former la cartographie des enveloppes d'alerte humides.

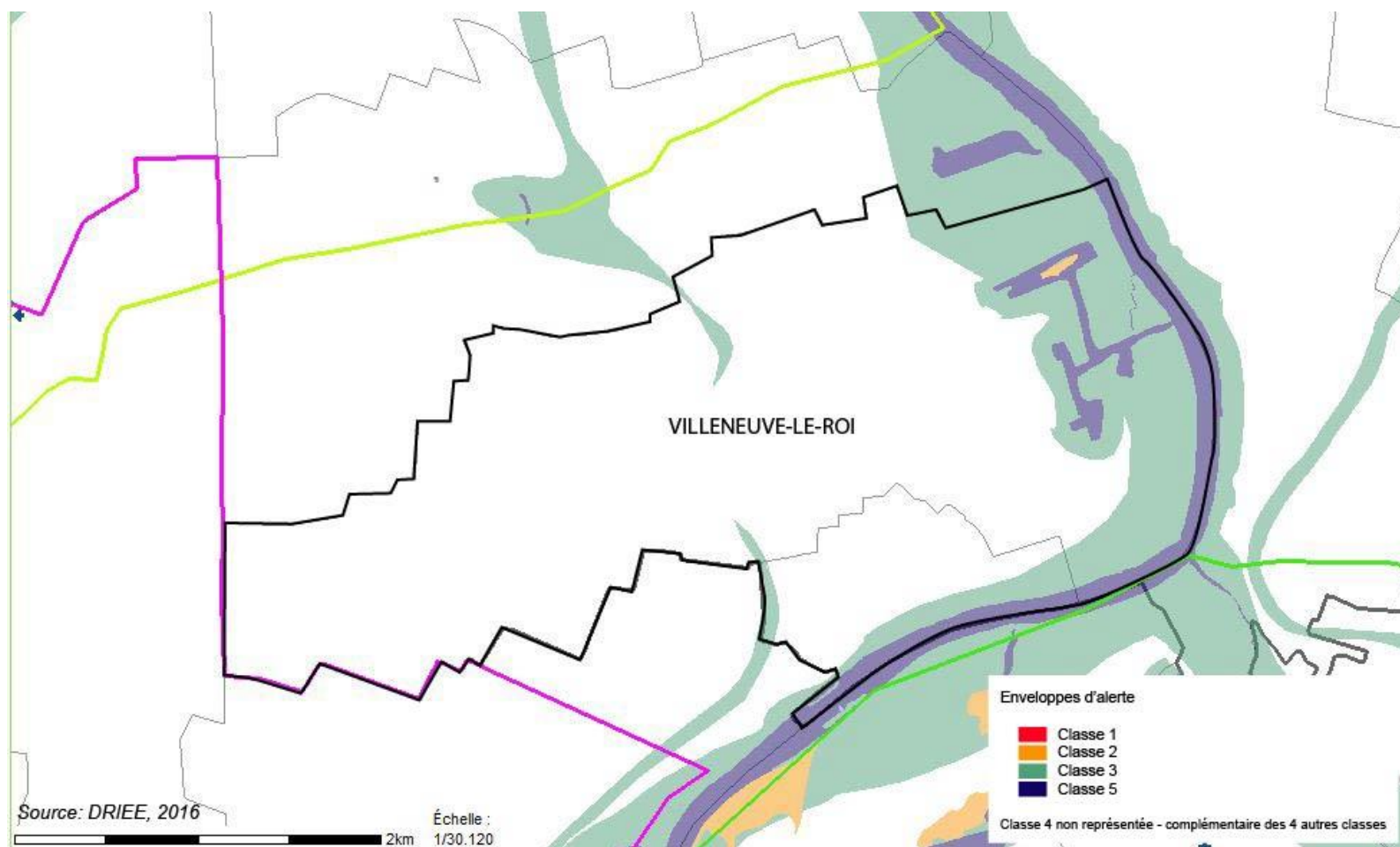
Le tableau suivant présente une description succincte des différentes classes :

Classe	Type d'information
1	Zones humides de façon certaine et dont la délimitation a été réalisée par des diagnostics de terrain selon les critères et la méthodologie décrits dans l'arrêté du 24 juin 2008 modifié.
2	- Zones dont le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de l'arrêté : - Zones identifiées selon les critères de l'arrêté mais dont les limites n'ont pas été calées par des diagnostics de terrain (photo-interprétation) - Zones identifiées par des diagnostics de terrain mais à l'aide de critères ou d'une méthodologie qui diffère de celle de l'arrêté.
3	Zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.
4	Zones présentant un manque d'information ou pour lesquelles les informations existantes indiquent une faible probabilité de zone humide.
5	Zones en eau, ne sont pas considérées comme des zones humides.

Une enveloppe d'alerte de classe 3 est localisée sur la partie est de la commune de Villeneuve-le-Roi autour de la Seine et de la darse.

Une zone humide avérée (classe 2) est présente sur la darse, correspondant à l'île aux oiseaux.

Deux enveloppes d'alertes de classe 3 présentes sur les communes d'Orly au nord et d'Athis-Mons au sud s'étirent en pointes sur Villeneuve-le-Roi.



3. L'ANALYSE URBAINE

L'EVOLUTION ET L'ORGANISATION URBAINE

Éléments d'histoire et principales étapes du développement

- **Du Moyen-âge jusqu'au XVIII^e siècle : des domaines seigneuriaux issus d'une implantation ecclésiastique**



- À l'origine, au bas Moyen-âge, des moines défrichent le territoire pour créer une abbaye dans laquelle viendront s'installer des moines chartreux jusqu'au XVI^e siècle.
- Des hameaux reliés par des chemins accueillent les premières populations.

Au XII^e siècle, des moines défricheurs s'installent sur le site particulièrement boisé et créent le village appelé Villa Nova. À cette époque, les terres de Villeneuve sont possessions de l'abbaye Saint-Victor. Nombre de serfs travaillent notamment à la vigne et ce n'est qu'en 1248 que Saint Louis les libère de leur joug.

Le témoignage de la présence de ces religieux et de la création du village était une vieille grange située derrière la mairie. Toutefois le premier document officiel où il est fait mention de Villeneuve-le-Roi est une charte de Louis VI le Gros, de l'an 1112, parlant de Villeneuve-le-Roi comme d'une terre dont le Roi était Seigneur particulier et où il avait des serfs.

Commune de Villeneuve-le-Roi

Le terroir de Villeneuve-le-Roi formait une des terres du fisc sous les Rois Capétiens, ils y avaient un rendez-vous de chasse et y entretenaient une meute.

Saint-Louis était aussi Seigneur de ce lieu, par une charte de 1246 il émancipa les serfs de Villeneuve-le-Roi.

Précédemment Philippe-Auguste par une charte du 1^{er} mai 1209 avait cédé ses terres de Villeneuve-le-Roi aux Chartreux de Paris avec l'obligation singulière de nourrir ses chiens. Le 13 octobre 1337, Philippe de Valois aliénait sur plusieurs héritages du terroir de Villeneuve-le-Roi ce droit « Past à Chien » établi par ses prédécesseurs, de ce fait les chartreux s'engageaient à verser au Roi une rente de six sols Parisis sur les fonds situés à Villeneuve-le-Roi, moyennant qu'ils fussent exempts de nourrir les chiens du Roi.

Ces moines devenus seigneurs de Villeneuve-le-Roi se mirent à y cultiver la vigne, ce qui leur produisit des revenus considérables et le vin du cru de Villeneuve-le-Roi devint si renommé que le Roi Charles VIII étant venu dîner chez eux, le 18 juillet 1484, donna ordre à son maître d'hôtel d'en prendre un muid de blanc et un clairnet qu'il paya 9 livres 12 sole.



En 1596 les Chartreux se virent forcés d'aliéner leur seigneurie qui passe alors en des mains laïques, Mathieu Marcel, conseiller du Roi, conseiller d'État et premier Intendant des Finances l'eut le premier ; après sa mort, en 1617 son domaine fut acquis par Guillaume du Vair, Garde des Sceaux et évêque de Lisieux ; après sa mort survenue le 21 août 1621, ses biens passèrent entre les mains de plusieurs membres de sa famille puis Claude Le Peletier contrôleur des finances de Louis XIV et prévôt des marchandes de Paris en fit l'acquisition vers 1686 et s'y retira en 1697. Après sa mort survenue en 1711, cette terre passa à son fils Louis qui y ajouta la terre d'Ablon puis à son petit fils et enfin à Nicolas Alexandre de Ségur, Président à Mortier du parlement de Bordeaux qui fit détruire
Projet de PLU présenté au Conseil Territorial en date du 15/02/2022 – Rapport de Présentation

une partie du château construit par Le Peletier et fit employer les matériaux à la construction des murs du parc.



- Les XVII^e et XVIII^e siècles sont le temps des grands tracés seigneuriaux qui maillent entre eux domaines et châteaux.
- Un pont est créé qui franchit la Seine et relie Villeneuve-Saint-Georges.
- L'agriculture s'organise autour de grandes fermes.
- L'aristocratie et la haute administration aménagent ses domaines, Louis XVI vient chasser sur Villeneuve jusqu'à la révolution.

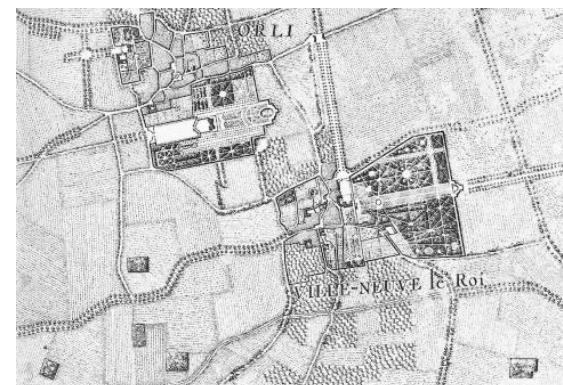
Le 31 octobre 1759, Charles Berger-Dumesnil, écuyer, conseiller et secrétaire du Roi faisait l'acquisition du domaine au nom de Sa Majesté Louis XV pour en faire un rendez-vous de chasse dépendant de sa capitainerie de la Varenne du Louvre et donner plus d'étendue à sa chasse de Choisy-le-Roi ; il fit démolir une autre partie du château et fit planter 50 arpents en remise pour établir une Faisanderie.

Il fit aussi construire pour Madame de Pompadour un pavillon dans lequel elle vint souvent se reposer au cours de ses parties de chasse.

Ce pavillon démoli en 1957 était situé à l'angle de l'avenue de la République à l'emplacement actuel du C.E. Jean Macé.

Cette Seigneurie resta propriété royale et rendez-vous de chasse sous Louis XVI ; un jour que ce monarque après une partie de chasse cheminait dans les rues du village pour regagner sa résidence, il embrassa un enfant du pays (Pierre Jean-Baptiste Picard) qui avait crié sur son passage 'Vive le Roi'.

À la Révolution la seigneurie fut vendue en 1791 comme bien national et rachetée en 1796 par Monsieur Janvier Monneron.



Carte abbé de la Grive

- **Le XIX^e siècle : les premières maisons bourgeoises aux abords des châteaux et le développement du chemin de fer**

Jusqu'en 1830, Villeneuve-le-Roi fut un petit village d'environ 400 habitants, composé en majeure partie de cultivateurs et de vignerons.

À partir de 1850, on vit s'y installer un certain nombre de maisons bourgeoises autour des trois châteaux qui existaient alors dans le pays.



Quelques temps après, la guerre de 1870 allait semer la désolation dans la localité. L'avance rapide des Prussiens fit que dès le 12 septembre ce fût l'exode des habitants vers Paris si bien qu'à l'arrivée, des troupes dans le village il n'en restait plus qu'une quinzaine. Pendant plusieurs jours ce fût le passage de 50.000 soldats allant investir Paris qui pillèrent le village qui eut ensuite à supporter l'occupation par 6000 soldats jusqu'au 17 mars 1871.

Jusqu'en 1898, seul existait le "Vieux Pays" auquel n'ajoutaient deux hameaux, le premier « La Vieille Poste » tirant son nom d'un ancien relais de Postes établi en ce lieu antérieurement à 1722.

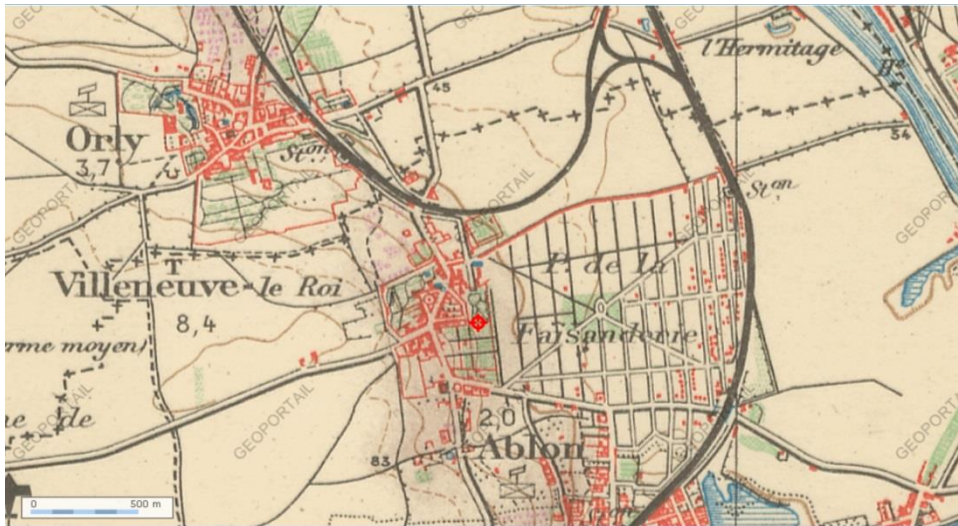
Ce hameau actuellement incorporé dans l'aéroport de Paris, formait carrefour sur la route de Fontainebleau (à l'emplacement actuel de l'aérogare) avec les communes d'Orly et de Paray-Vieille-Poste.

Le second hameau dit « Les Châlets » empruntait quelques maisons situées lieudit « La Sucette » (actuellement rue Henriot).

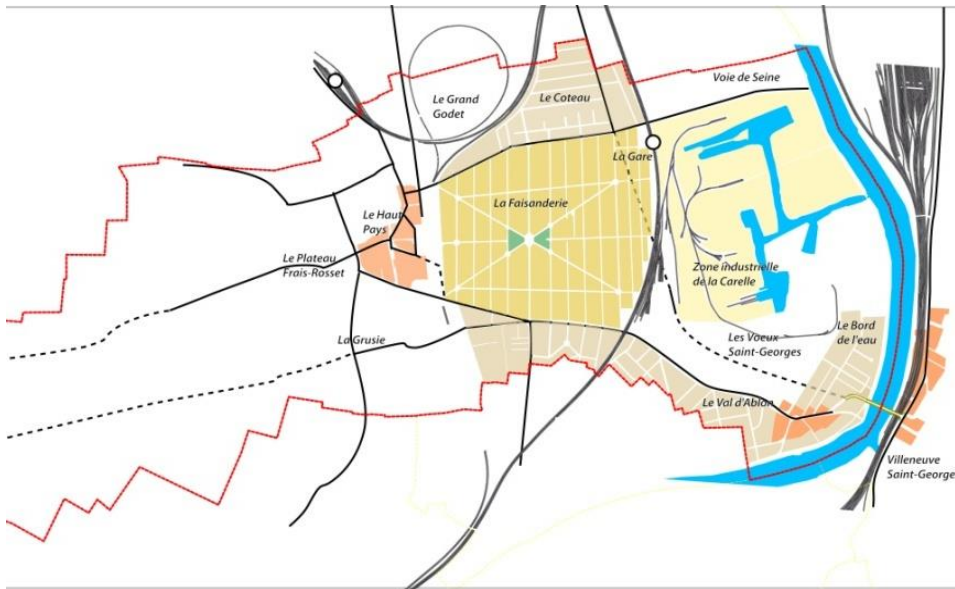
Commune de Villeneuve-le-Roi



- Pour le XIX^e siècle, jusqu'en 1850, la population ne dépasse pas 420 habitants. Quelques maisons bourgeoises s'installent alors autour des trois châteaux.
- Mais c'est avec les tracés des chemins de fer dits de ceinture et avec la ligne Austerlitz – Orléans que la ville va se développer dans la seconde partie du XIX^e siècle.
- La gare de Villeneuve-le-Roi – Orly ville est créée en 1885 sur la ligne de ceinture.
- En 1893, les premières installations de la plaine basse voient le jour grâce à la présence du réseau ferré.
- En 1898, le lotissement de la Faisanderie est créé et commence à se lotir.



• **La fin du XIX^e siècle et le début du XX^e : les mutations sont engagées**



- *La première partie du XX^e siècle voit le développement des implantations Morillon Corvol sur la plaine basse.*
- *La gare de la Faisanderie est créée en 1914.*

Commune de Villeneuve-le-Roi

- *Durant la période d'entre-deux guerres, la Faisanderie prend forme ainsi que les deux autres lotissements l'un au nord de la gare et l'autre en appui d'Ablon au sud.*
- *Des constructions s'installent le long de l'avenue le Foll.*
- *Les darses se développent ainsi que les Chantiers de la Haute Seine.*

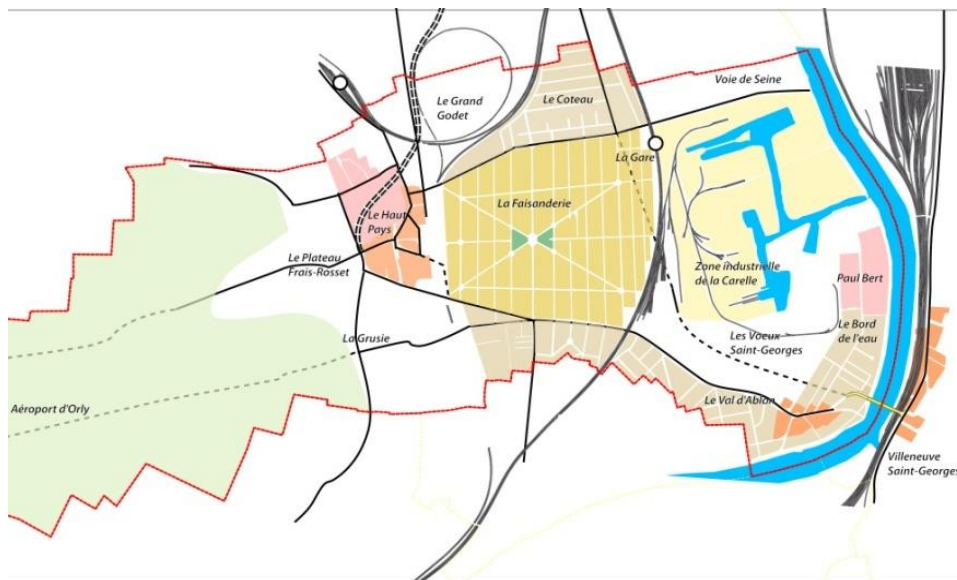
La transformation du paysage rural francilien, qui touche alors de nombreuses communes dès le milieu du XIX^e siècle, s'explique par l'existence d'une capitale en plein développement, l'industrialisation de la banlieue parisienne, l'essor des transports urbains (notamment du chemin de fer) et la politique sociale de l'État. Touchés par la crise du logement, les immeubles parisiens ne suffisent plus à loger une population toujours en expansion. S'engage alors une réflexion riche et variée sur l'urbanisme, l'architecture et l'habitat. L'urbanisation sous forme de lotissements se développe sous l'impulsion de compagnies privées et d'associations d'habitants, renforcée par une série de textes législatifs facilitant l'accès à la propriété du sol et de la construction (loi Ribot de 1908 et loi Loucheur de 1928). Les lotissements transforment paysages et activités.

La vente en 1898 du parc et du château seigneurial de la Faisanderie donne naissance à l'un des plus importants lotissements de la banlieue sud : le lotissement de la Faisanderie. D'une superficie de 102 hectares, le parc est divisé en 2 150 lots à partir d'un découpage centré sur la place de l'Étoile, lieu où se trouvait le rendez-vous des chasses royales, et future place du Kiosque.

D'environ 800 habitants en 1898, Villeneuve passe à 3.200 en 1914. Après la Première guerre mondiale, les terres cultivables sont elles aussi divisées pour la construction, et ce, de manière significative. En mars 1914, la gare définitive de Villeneuve-le-Roi est inaugurée. Les lotissements commencés vers 1900 au parc de la Faisanderie se poursuivent au cours de la période 1920-1930 avec le Mortier et le val d'Ablon à la périphérie de celui-ci. À partir de cette époque, la population de la ville croît rapidement passant de 3.200 habitants en 1914 à 6.400 en 1924 puis 12.800 en 1929, tandis que le territoire de Villeneuve-le-Roi se voit empiété peu à peu par la construction et l'extension du camp d'aviation d'Orly soit près de 325 hectares.

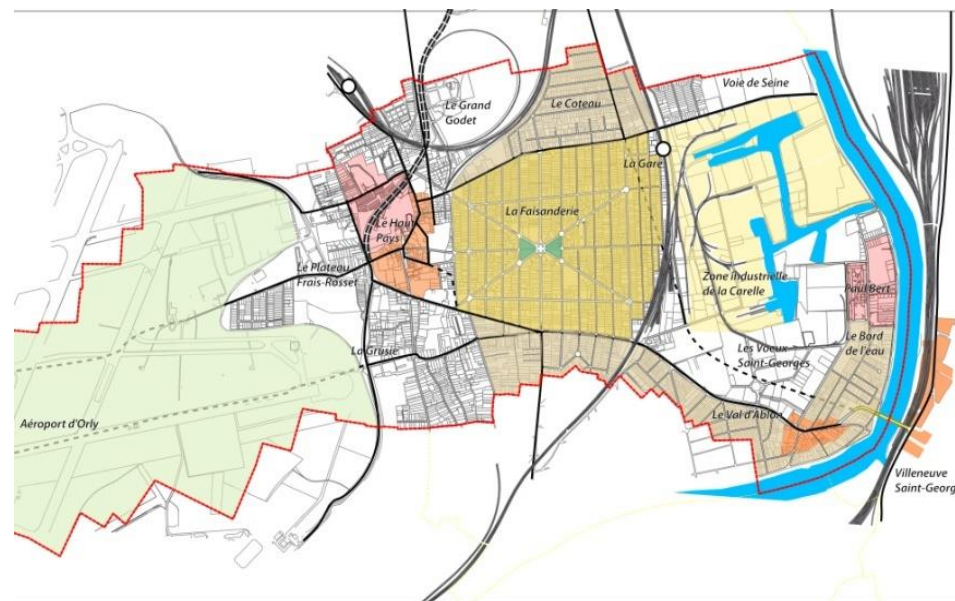
La disparition des grandes fermes sonne le glas des exploitations, notamment céréalières et viticoles. Villeneuve-le-Roi entre dans l'ère industrielle. Ce sont les usines comme l'entreprise des sablières Morillon-Corvol ou encore les Chantiers de la Haute-Seine qui prennent le relais des exploitations agricoles et attirent à elles une forte population ouvrière, dont une partie importante est d'origine bretonne.

- **La période récente**



- Pour la période récente à l'issue de la seconde guerre mondiale, les opérations d'ensemble de Paul-Bert et de Leblanc-Barbedienne sont réalisées aux deux extrémités est et ouest du territoire.
- L'aéroport d'Orly d'abord aérodrome occupe désormais toute la partie ouest et fige le renouvellement urbain du fait des servitudes de bruit qui conduisent au PEB.
- Une nouvelle voie départementale, RD 5 – ex RD 125 est aménagée en viaduc puis en tranchée au niveau du cours de Verdun.
- Des zones économiques et des équipements publics sont réalisés le long de la RD 136 – ex RD 32 – avenue le Foll.

La Seconde guerre mondiale marque profondément Villeneuve-le-Roi surtout par les bombardements qui l'affectent et la Résistance qui s'y développe. Nombreux sont les Résistants (notamment les employés des entreprises Morillon-Corvol et des Chantiers de la Haute-Seine) habitants la ville et œuvrant dans l'ombre (sabotages, freinage dans les fabrications ou les réparations, des distributions de tracts, etc.) à une libération qui fut tragique pour tous. Les derniers combats d'août 1944, voient l'exécution d'Henri Gilbert, Maire-adjoint, sur l'avenue qui porte désormais son nom.

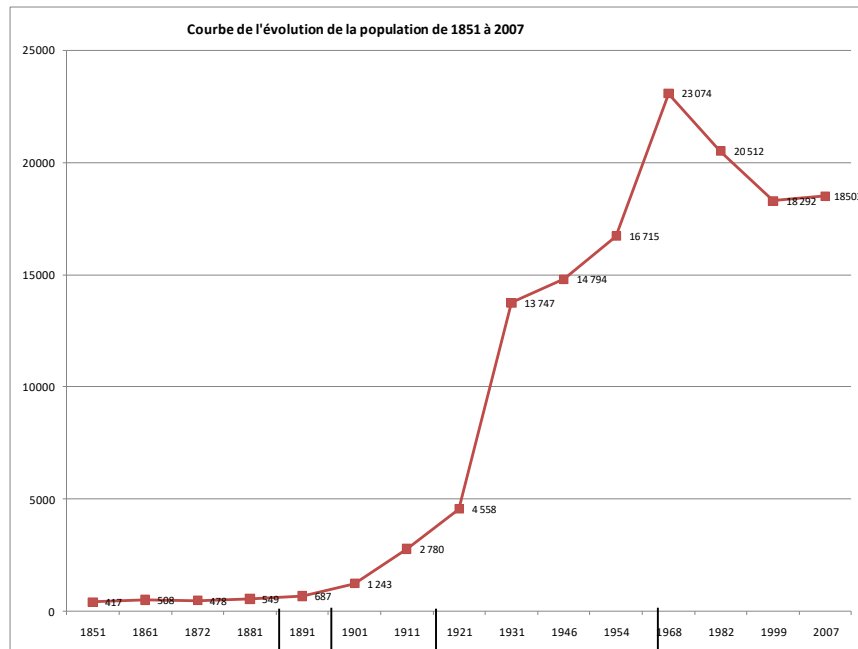


Les lotissements se poursuivent entre 1950-1960 ainsi que des constructions collectives lors de la réalisation des cités Paul-Bert et Leblanc-Barbedienne. Depuis 1945, Villeneuve-le-Roi connaît de profondes transformations affectant notamment l'habitat : cités nouvelles, édifices scolaires (lycée en 1962) ou l'infrastructure sportive (piscine en 1971) et culturelle (bibliothèque en 1976).

Le développement de la population de 1861 à 2007 : les étapes décisives

1851	1861	1872	1881	1891	1901	1911	1921
417	508	478	549	687	1 243	2 780	4 558

1931	1946	1954	1968	1982	1999	2007
13 747	14 794	16 715	23 074	20 512	18 292	18 503



1 885
Création de la gare
d'Orly – Villeneuve-le-Roi

1 898
Lotissement
du parc de la
Faisanderie
102 ha

1 914
Création de la gare
de Villeneuve-le-Roi
– La Faisanderie

1 968
Développement
de l'aéroport d'Orly

En 1851, la commune compte **417** habitants répartis dans le vieux pays et les hameaux « la Vieille poste » et « les Chalets ». Durant les années 1850 – 1880, on constate une croissance de la population du fait de l'implantation de maisons bourgeoises et de la création de la première gare Orly – Villeneuve-le-Roi ; la population atteint **626** habitants.

Cette croissance démographique se renforce d'abord avec la création du premier grand lotissement du parc de la Faisanderie en 1898. La population est alors **de 1 243 habitants en 1901**. La création de la gare de Villeneuve-le-Roi – la Faisanderie en 1914 marque l'accélération de la croissance. Elle va porter la population à **13 747 en 1931**.

Les lotissements successifs et les opérations d'ensemble de collectifs vont permettre d'accueillir une population toujours plus importante jusqu'en **1968**, date où elle atteint 23 074 habitants.

La réglementation et les servitudes sur les zones de bruit liées à l'aéroport d'Orly est entrée en vigueur en 1973. Elles vont s'appliquer et entraîner l'achat et la destruction de logements dans le cône d'atterrissage de la piste. De ce fait, la population va commencer à diminuer.

La mise en œuvre de cette réglementation sur les zones de bruit va toucher l'habitat de type pavillonnaire dominant à Villeneuve-le-Roi. Elle va concerner également les petits immeubles de rapport de l'entre-deux guerres dans le Val d'Ablon et le Vieux pays dont les caractéristiques du bâti vont tendre à se dégrader en même temps que la population va décroître.

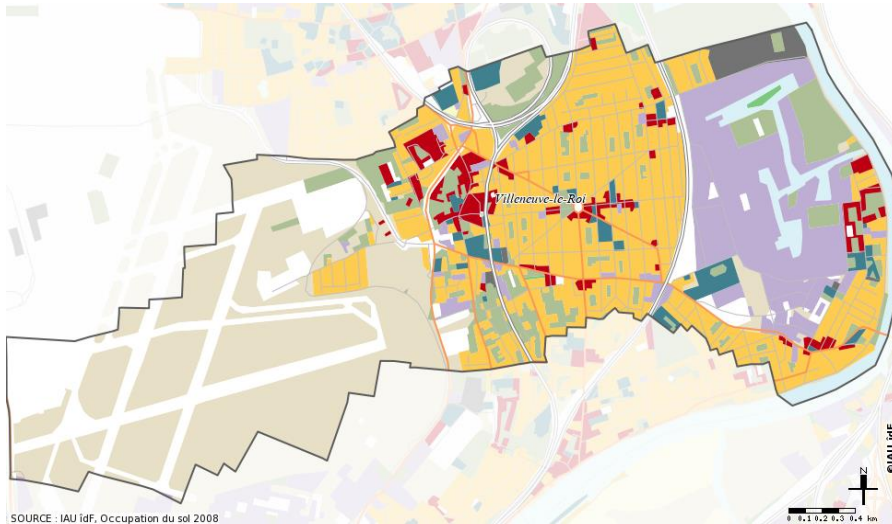
La démolition des pavillons rachetés par ADP a contribué également à la chute démographique.



La cartographie générale du territoire des années 2000 fait apparaître une nette séparation des modes d'occupation du territoire avec :

- Un tissu peu dense à dominante pavillonnaire qui occupe la partie centrale du territoire et rayonne depuis la place Amédée Soupault aujourd'hui véritable centre-ville.
- La persistance du Haut pays avec son centre historique qui domine les paysages de la plaine. Les « chalets » ont disparu et se sont transformés en « faubourg ».
- Des équipements de services ou industriels sont présents à l'est et à l'ouest :
 - ✓ À l'est, l'aéroport d'Orly est dévolu uniquement aux pistes d'atterrissage, à l'exception de quelques ateliers appartenant à Air France industrie et d'un lotissement.
 - ✓ À l'ouest le territoire de la basse plaine est occupé par la zone industrielle de la Carelle. Celui-ci est par contre entré dans un processus de mutation important avec une opération ANRU des bords de Seine, nouveau quartier des Bords de l'eau, et un tissu économique tertiaire et commercial qui tend à se reconvertir.

LES PRINCIPAUX MODES D'OCCUPATION DES SOLS A L'ECHELLE DU TERRITOIRE



La cartographie ci-dessus ne tient pas compte de la mixité fonctionnelle sur une même parcelle mais permet toutefois d'appréhender les « modes » principaux d'occupation des sols de Villeneuve-le-Roi.

- **L'habitat individuel (jaune)**

Ce mode d'occupation est dominant dans le corps central de Villeneuve-le-Roi sous la forme de maisons indépendantes réalisées sur des parcelles comprises entre 250 m² et 500 m². Il est dominant également sur le lotissement du coteau et du Val d'Ablon et est également présent dans le quartier du Frais Rosset. L'habitat individuel représente 54% du parc de logement en 2007 avec 4 237 maisons.

- **L'habitat collectif (rouge)**

Avec 3 541 logements, l'habitat collectif représente 45% du parc du logement en 2007. Il se concentre principalement dans le Haut Pays et en partie centrale de la Faisanderie. Il est également présent le long de l'avenue de la République et le Foll ainsi qu'aux abords de la gare. Enfin, l'habitat collectif est présent aux deux extrémités de la commune au niveau du Frais Rosset et des Bords de l'eau où deux importantes opérations de logements collectifs postérieurs aux années 1950 font l'objet d'opérations ANRU.

- **Les activités économiques industrielles et commerciales (mauve)**

Elles occupent la **plaine basse** à l'origine dominé par les exploitations des carrières Morillon Corvol. Celles-ci se sont développées avec de l'entrepôt et de la logistique liés aux réservoirs pétroliers et des industries liées la transformation des matériaux et du bâtiment. Le secteur tertiaire fait son apparition. Une zone commerciale se développe le long de l'avenue le Foll.

Une part non négligeable des commerces de proximité ou petits centres commerciaux est toutefois diffuse dans les zones d'habitat (rue du Général de Gaulle), quelques activités sont présentes dans le quartier de la Grusie et de la Gare.

- **L'aéroport d'Orly**

Il occupe toute la partie ouest du territoire communal. Il est classé dans la cartographie de l'IAU IDF en « autre rural » bien que sa vocation soit plutôt celle d'un service industriel.

- **Les équipements (bleu)**

Ils sont présents dans le Haut Pays avec le centre administratif et les équipements scolaires en partie centrale de la Faisanderie et aux abords de la gare. Des équipements scolaires sont présents dans le Val d'Ablon, avenue le Foll et rue Paul Bert.

- **Les espaces verts, sportifs et espaces ouverts (vert clair)**

Il se répartissent le long des berges de la Plaine Basse dans le quartier des Bords de l'eau et du Val d'Ablon.

Ils sont présents au nord au niveau du Grand Godet.

Ils sont diffus dans le quartier de la Grusie et en développement du fait de l'évolution du mode d'occupation des sols liée aux servitudes du plan d'exposition au bruit ainsi que dans la Faisanderie où des espaces végétalisés occupent des cœurs d'îlot importants. Enfin, des espaces verts issus des anciens parcs et domaines sont présent dans le Haut pays (le parc Leblanc-Barbedienne) et à l'extrémité ouest du territoire en limite avec Orly (espace vert et sportif).

- **Opérations en chantier (bistre)**

La cartographe identifie la partie nord du quartier des Bords de l'eau en chantier en cours (année 2008). Cette opération correspond aux constructions d'habitation de la voie de Seine.

L'ARMATURE GENERALE DU TERRITOIRE

La structure urbaine et les coupures marquantes du territoire

Villeneuve-le-Roi comprend un corps central constitué par trois quartiers principaux : la Faisanderie, le Haut pays avec sa place de la vieille église et le quartier de la gare – coteau.

Autour, les autres quartiers sont détachés de la partie centrale du fait de la présence d'importantes infrastructures ou zones de services qui établissent autant de ruptures :

- Les terrains au nord sont coupés du reste de la ville par la voie de chemin de fer du grand Godet (à l'origine ligne de contournement aujourd'hui ligne C du RER). Cette partie est peu urbanisée à l'exception de la route de Choisy. Elle est difficile d'accès. L'ancien et le nouveau cimetière ont trouvé place de part et d'autre du cours de Verdun.
- Le Haut pays et le Frais Rosset à l'ouest sont coupés par les axes de circulation routières RD 136 – ex RD 32 et RD 5 – ex RD 125 qui passe en trémie au niveau du cours de Verdun en coupant l'ancien chemin de la Grusie qui reliait le village au plateau.



- Le Plateau-Grusie est un quartier circonscrit par l'aéroport d'Orly, zone de service complètement détachée du reste du territoire et peu accessible.
- Le Frais Rosset qui correspond désormais à la partie sud-ouest de la commune est plus ou moins détaché du reste du territoire par la partie de la RD 136 – ex RD 32 qui emprunte l'avenue de la République. Elle est affectée par le cône d'atterrissage de l'aéroport d'Orly qui conduit à une transformation du bâti vers des espaces non bâtis (nouvelle rupture).
- Les Bords de l'eau et la Plaine basse occupés désormais par la zone d'activités des Vœux Saint-Georges sont détachés de la Faisanderie par le passage des voies SNCF ligne Paris sud-ouest.
- Le Val d'Ablon développé le long de la partie de la RD 136 – ex RD 32 qui emprunte l'avenue le Foll est isolé de la partie centrale du fait de son éloignement et de la coupure des voies SNCF.

Des éléments de franchissements peu nombreux

- Les voies SNCF séparant le corps central de la Faisanderie et du quartier de la gare ne sont franchissables que par deux ponts cadre qui font office de tunnel routier. S'ils semblent suffisants actuellement en termes de dimensionnement routier, les études réalisées ont montré la nécessité de les réaménager pour améliorer la sécurité des piétons et intégrer le passage des cycles.



Le tunnel sous les voies ferrées avenue Le Foll



Le tunnel sous les voies ferrées voie de Seine

- Le cours de Verdun qui représente l'entrée de ville principal ouest de Villeneuve-le-Roi comprend trois franchissements qui relient le quartier du Plateau – Frais Rosset au Haut pays : intersection rue Salengro, rue Hervier et intersection des RD 136 – ex RD32 et RD5 – ex RD125. Ces trois intersections sont dépendantes des flux de circulation de transit.



Intersection RD 5 – ex RD125 et RD136 – ex RD32 – Entrée de ville ouest



Rue Salengro entrée de ville nord

- Le pont de Villeneuve-le-Roi qui relie Villeneuve Saint-Georges débouche sur une intersection en T avec la RN 6. Les encombrements actuels conduiront à son réaménagement à terme.



Pont de Villeneuve-le-Roi

Un territoire communal en partie circonscrit avec peu de perméabilité sur les communes voisines

Le territoire est circonscrit à l'est par la Seine et à l'ouest par l'aéroport d'Orly.

Les quelques perméabilités avec les autres communes qui se traduisent par des continuités urbaines sont situées au nord avec les lotissements pavillonnaires sur Orly et au sud en direction d'Ablon de part et d'autre de l'axe historique de la rue du Maréchal Lyautey (RD 136 – ex RD 32).

L'ARMATURE URBAINE PAR QUARTIER

Le Haut pays



Le centre bourg

Ce quartier correspond à la plus ancienne implantation connue à Villeneuve-le-Roi. La découverte de porteries et de céramiques anciennes atteste de la présence d'un village celtique puis gallo-romain. Des voies romaines relient Lutèce à Melun. Puis c'est là que fut édifié d'abord un village « villa nova » au XII^e siècle puis une abbaye est construite dans laquelle s'installèrent des moines chartreux jusqu'en 1596, date où le domaine fut vendu. De grandes propriétés seigneuriales puis bourgeoises se sont installées au pourtour du noyau villageois, le long des rues principales pour constituer un bourg.

De cette formation du village d'origine, il reste un ensemble de rues qui convergent vers la place de l'église. Il s'agit des rues Saint Martin, rue Georges Hervier et rue du Pont.



Place de la vieille église



Rue Saint Martin



Rue Saint Martin



Rue Georges Hervier



Rue de la mairie



Rue Saint Martin

La partie du village qui conduisait au chemin de la Grusie semble avoir été détachée lors de la réalisation du cours de Verdun.

Quelques ensembles monumentaux sont encore présents, dont certains sont inscrits ou classés au titre des monuments historiques :

- Menhir dit « la Pierre Fitte », situé autrefois au lieu-dit la Plaine Basse et transféré aujourd'hui dans le parc de la mairie (classement aux monuments historiques, liste de 1889).
- Église Saint Pierre – Saint Paul : chœur et clocher, Inscrit au titre des monuments historiques, arrêté du 28/01/1947 Parc de la mairie : site inscrit le 9 octobre 1942.

Les rues principales évoquées précédemment constituent du fait d'une unité d'ensemble un patrimoine historique que la collectivité s'attache à valoriser notamment par la requalification de ses espaces publics, voiries et trottoirs. Des revêtements pavés de qualité et une hiérarchisation de la voirie ont permis de réaliser des espaces « partagés » où la circulation est désormais maîtrisée et les piétons ont retrouvé un espace de passage. Les quelques commerces existants sont de ce fait dynamisés.

Ces rues sont composées par un bâti traditionnel de faible épaisseur le plus souvent à l'alignement, avec des maisons comptant un rez-de-chaussée surmonté d'un ou deux niveaux dont un engagé dans le comble. Ces maisons comprennent des toitures traditionnelles avec des pentes comprises entre 35° et 45° voire plus pour certaines maisons.

Les façades ou pignons sur rue sont maçonnés et le plus souvent enduits. De nombreuses modénatures en enduit à l'origine qui faisaient la richesse de la façade ont aujourd'hui disparu pour être remplacée par des enduits ciment ou dit à fleur de parement, qui laissent apparaître la pierre d'origine.

À mesure que l'on s'éloigne du centre de la place de l'église, des murs de clôture maçonnés constituent l'alignement. Ils témoignent de la présence antérieure de grandes propriétés et bâtisses seigneuriales ou bourgeoises. De ces belles demeures, il ne reste plus aujourd'hui que les murs de clôture. Celles-ci ont fait place pour la plupart à de opérations de constructions collectives récentes importantes qui ont peu tenu compte des gabarits et de la morphologie traditionnelle qui préexistait. C'est le cas de la place de la Pierre au lait, une partie des rues Condorcet, Eugène Chauderon, du Pont et de Jouy.

Si ces opérations ont permis un renouvellement certain de la population, elles ont toutefois contribué à fragiliser le bâti traditionnel villageois.



Rue de Jouy



Rue de Jouy



Rue du pont

À l'origine un tissu villageois traditionnel entouré de murs et de grandes demeures dont l'unité s'est trouvée fragilisée lors de la transformation récente en constructions collectives.

Les documents d'urbanisme successifs des différents POS ont conduit à une certaine « mosaïque » réglementaire qui s'est traduite par une fragmentation de l'unité d'ensemble du bourg d'origine. Les contraintes liées au plan d'exposition au bruit n'ont pas favorisé les réhabilitations dans le cadre d'initiatives privées ou publiques et ont de ce fait contribué à fragiliser et une fragmenter le tissu urbain d'origine.

Une OPAH a été mis en place de 2007 à 2012. Aujourd'hui, si la dégradation du bâti ancien semble stoppée ou se ralentir, de nombreuses maisons présentent un bâti de faible qualité et sans confort.

La « rénovation – réhabilitation » de ce bâti traditionnel dans le respect de sa morphologie traditionnelle constitue un enjeu certain pour le vieux pays.

Centre bourg : une mixité fonctionnelle à renforcer

Du point de vue de l'occupation des sols, le Haut pays présente une mixité fonctionnelle certaine avec la présence d'équipements administratifs et culturels, un habitat collectif et individuel et quelques commerces en rez-de-chaussée.

Dans ce sens, le Haut pays joue déjà un rôle de centralité au sein d'autres quartiers que le PLU peut s'attacher à maintenir, voire renforcer.

Abords et limites du Haut pays : équipements et espaces verts



Rue Henry Dunant



Avenue de la République

Le quartier du Haut pays est circonscrit à l'ouest par le cours de Verdun et au sud par l'avenue de la République, qui sont deux ruptures physiques du fait de la circulation de transit que ces deux voies supportent. La limite sud est constituée par l'avenue Aristide Briand qui marque le début du quartier de la Faisanderie. Ces parties du Haut pays comprennent les ensembles immobiliers du parc des Barbediennes, de l'îlot Condorcet – Salengro et les cités collectives de part et d'autres de la rue Dunant et de l'avenue Leblanc Barbedienne.

Le sud du quartier du Haut pays est occupé par des équipements scolaires et administratifs de la ville.

Le parc Leblanc Barbedienne, d'une contenance initiale de 7 hectares, possédait un important château (le château Leblanc Barbedienne, dit le château de l'abbaye). En 1955, après dix années d'abandon, l'édification d'immeubles successifs ont conduit à la destruction de la propriété et du château. Il reste toutefois une partie importante de l'ancien parc qui est protégé par un espace boisé classé.

La Faisanderie



Un tracé urbain très affirmé, organisé à partir d'avenues, de rues et de places

Le lotissement de la Faisanderie a été créé en 1898 de la place Amédée Soupault. Il comprend un système d'avenues dont quatre rayonnent vers la place centrale et quatre forment un quadrilatère dont chaque angle est occupé par une place (Gounod, Charlemagne, Jeanne d'Arc et Molière).

Les avenues du docteur Calmette et maréchal Joffre relient le centre du nord au sud tandis que la rue Jules Ferry et du général de Gaulle traversent ce quartier en son centre d'ouest en est.

Un maillage régulier de huit rues orientées nord – sud découpent ce quadrilatère en îlots. Elles se prolongent jusqu'à l'avenue Paul Painlevé au nord et l'avenue de la République au sud. À l'est, le lotissement se prolonge de trois rues au-delà de l'avenue Paul Doumer.

Ce lotissement qui a été formé à l'origine sur une partie du domaine des chasses du roi attenantes au bourg a été dessiné à partir d'un véritable « plan d'embellissement » dont le tracé dit en « croix de Saint André » était courant en cette fin du XIX^e siècle.

Ce tracé permettait à la fois de dégager des perspectives, relier les points d'intérêts et augmenter de surcroît le linéaire global des façades des lots à bâtir, ce qui améliorait la rentabilité de l'opération de lotissement.

Si l'avenue principale nord – sud du maréchal Joffre trouve son prolongement vers la rue principale conduisant à Ablon en passant par la place Amédée Soupault, la gare de la Faisanderie réalisée postérieurement aux tracés initiaux n'a pu être intégrée dans le plan de composition général et le quartier de la gare se trouve de ce fait peu « lisible » depuis la Faisanderie.

La Faisanderie est organisée à partir d'avenues de 12 à 14 m de large et de rues de 12 m de largeur également. Cette faible différence dans les gabarits entre les deux types de voies est compensée par la présence d'arbres d'alignements le long des avenues qui permettent de les différencier et de les hiérarchiser.



Avenue Victor Hugo



Avenue de la Faisanderie

Un quartier avec une identité très affirmée qui résulte d'un plan de composition d'ensemble encore très homogène dont le lotissement initial s'est déroulé sur plus d'un demi-siècle. Son renouvellement s'est engagé particulièrement le long de la rue du général de Gaulle.

Ce quartier qui occupe le centre du territoire communal est véritablement désormais le « cœur de ville ». Il peut être délimité à l'ouest par la ligne de chemin de fer, au sud par l'avenue de la République, à l'ouest par l'avenue Aristide Briand et au nord par la rue Paul Painlevé.

Les avenues et les rues forment plus de soixante îlots d'une largeur régulière d'environ 80 m chacun et d'une longueur variable plus importante qui atteint 250 m. Ces îlots ont une découpe de parcelle assez régulière avec des largeurs de façade de 10, 12 et 14 m pour des profondeurs courantes de 40 m, ce qui donne des parcelles initiales de 400 m² à 560 m².

Le tissu pavillonnaire est parfois ponctuellement plus petit du fait de divisions qui sont intervenues ultérieurement dans le quadrilatère principal. Dans les îlots aux abords de la voie de chemin de fer du fait d'une taille initiale d'îlots moins importante, les parcelles sont plus petites avec les terrains d'une superficie d'environ 250 m² (10 m de façade x 25 m de profondeur).

Des ensembles bâtis pavillonnaires représentatifs de périodes successives de construction allant de 1900 aux années 1960



Rue du colonel Fabien



Rue Marcel Rissler

La plupart des constructions d'origine sont d'époque « 1900 » et se présente comme des maisons de taille moyenne à grande avec un rez-de-chaussée surmonté d'un étage et d'un comble.

Les constructions sont en pierre calcaire à meulière souvent chaînées de brique au niveau des planchers et des baies. Les toitures sont comprises entre 20 et 35°.

De nombreux ornements ou modernisations d'inspiration Art nouveau confèrent à ces maisons une indéniable qualité.

Le lotissement de la Faisanderie ayant été réalisé progressivement, toutes les maisons d'origine ne sont pas de cette qualité. Nombreuses sont celles qui ont été construites dans l'entre-deux guerres. Celles de l'après-guerre sont moins exceptionnelles.

Cet ensemble bâti reste néanmoins très homogène à l'exception de la partie centrale et aux abords des places aux intersections des avenues qui présentent une urbanité déjà moins pavillonnaire et plus dense.



Rue Anatole France



Place de l'abbé Bonin

La hiérarchie des avenues avec son alignement d'arbres et des rues continue de s'affirmer. Les implantations dominantes des constructions le long des rues ont permis de dégager d'importants jardins privés qui constituent désormais un patrimoine végétal en cœur d'îlot.

Un cœur de ville plus dense, déjà diversifié qui doit pouvoir continuer de se renouveler



Rue du Général de Gaulle



Place de l'abbé Bonin



Général de Gaulle



Général de Gaulle

La partie de la rue du général de Gaulle qui s'étend sur environ 350 m de long entre la place Amédée Soupault et l'avenue Paul Doumer constitue indéniablement le centre-ville de Villeneuve-le-Roi.

Elle comprend un bâti composé de maisons, petits immeubles à R + 2 + combles, implanté à l'alignement de la rue et le plus souvent mitoyens entre eux.

Les rez-de-chaussée sont occupés par de très nombreux commerces et boutiques. Le principal marché couvert de la ville occupe un îlot entier qui dispose d'une façade sur la partie centrale de la rue.

De nombreux équipements sont présents le long de la rue.

Du fait de sa faible largeur, la rue du général de Gaulle est en sens unique et le réaménagement récent de la voirie a conduit à réaliser une importante « zone 30 » où la circulation est « pacifiée » et permet le partage de l'espace avec les cycles, les piétons et le stationnement.

Cette centralité commence à se développer également à partir de la place Amédée Soupault le long de l'avenue du docteur Calmette avec des banques et des équipements municipaux.



Docteur Calmette



Docteur Calmette

Un certain déséquilibre entre la partie est et ouest

Le quartier de la Faisanderie présente une dissymétrie non pas dans son tracé mais dans son mode d'occupation des sols.

La partie Est semble s'être mieux constituée et de façon plus homogène que la partie ouest qui comprend d'ailleurs une population moins importante.

De nombreux espaces publics disposent par ailleurs de potentialité de réaménagement qui permettent de favoriser un renouvellement urbain qui permettrait d'inverser la décroissance de la population.



Place Léon Saxel

La Gare et le Coteau



Diagnostic urbain

Le quartier de la Gare et du Coteau appartient au corps central de Villeneuve-le-Roi et complète la Faisanderie sur sa partie nord.

Il constitue également au même titre que le bourg et le Haut pays une certaine centralité pour les riverains de la gare et les habitants du lotissement du coteau.

Quelques commerces et surtout des équipements scolaires sont implantés à proximité de celle-ci.

À l'origine de type certainement pavillonnaire, le tissu urbain a commencé à se renouveler le long des axes de circulation principaux que sont l'avenue Paul Painlevé et l'avenue Paul Doumer. Toutefois, aux abords de la place de la gare, les îlots souffrent d'un relatif enclavement pour permettre actuellement l'émergence d'une centralité plus affirmée.

Par ailleurs, ce quartier est véritablement circonscrit à l'est par les voies ferrées. Elles ne sont franchissables que par un souterrain qui permet l'accès aux quartiers est.

Ce quartier Gare est constitué de petits immeubles aux abords de la gare et de pavillons sur un parcellaire plus petit que la Faisanderie d'environ 250 m² par parcelle entre l'avenue Paul Doumer et les voies SNCF.

Le lotissement du Coteau est également hiérarchisé comme la Faisanderie avec des avenues plantées



Avenue Paul Painlevé



Quartier de la Gare



Quartier de la Gare



Rue Eugénie Le Guillemic / gare

Le lotissement du coteau : un relatif enclavement

Ce lotissement qui tire son nom de l'avenue du Coteau est réalisé à partir d'un ensemble d'avenues et de rues dont l'orientation est est-ouest contrairement à la Faisanderie où les rues sont nord-sud. De ce fait, les rues de la Faisanderie trouvent peu de prolongement dans le lotissement.

Celui-ci est accessible uniquement par la place des frères Lumière et par l'avenue du maréchal Gallieni.

Plus au nord, le lotissement du Coteau est circonscrit par le Grand Godet et s'appuie sur des ensembles résidentiels collectifs situés sur Orly.

Une seule liaison existe sur Orly par l'intermédiaire d'un passage sous la voie ferrée à simple sens. Ce quartier dispose de l'atout d'une gare à proximité, partagée avec les habitants d'Orly.



Rue du Maréchal Leclerc
Les rues ne sont pas pourvues d'arbres



Avenue du Rôle
Les avenues disposent d'arbres d'alignement

Le bâti pavillonnaire du lotissement du coteau est plus récent à mesure que l'on s'éloigne de l'avenue Paul Painlevé. Celle-ci correspond à une des plus anciennes voies de Villeneuve-le-Roi qui permet de joindre la Seine depuis le village. Un fossé dirigeait les eaux de pluie et souterraines en provenance d'une partie du Haut pays.

Cette avenue est l'élément de jonction entre les quartiers de la Faisanderie et du coteau. À dominante pavillonnaire, de petits immeubles collectifs sont toutefois présents le long de l'avenue et à ses deux extrémités rue Condorcet et Gallieni – Doumer. Contrairement aux autres avenues, elle ne comprend pas d'arbres d'alignement.

Le Plateau et le Frais Rosset



Un quartier en limite de territoire

Ce quartier occupe la partie nord-ouest du territoire communal. Il est contigu aux lotissements des acacias sur Orly avec qui il dispose de « perméabilité » au niveau du tissu bâti dans le prolongement de la voie Normande et de la route d'Orly. Il profite de la présence de la gare RER d'Orly qui est située à moins de 500 m de la rue des Gilletains. Il est par contre détaché de la partie centrale de Villeneuve au niveau du Haut pays par le **passage du cours de Verdun** qui passe d'abord en viaduc par-dessus les voies ferrées du grand Godet puis en trémie ou tranchées lorsque celui-ci remonte vers le plateau pour rejoindre l'intersection avec l'avenue de la République. Le Plateau Frais Rosset est également détaché du reste du plateau par les aménagements routiers réalisés pour le passage de la circulation de transit de la RD 136 – ex RD 32. Le quartier Frais Rosset ne dispose pas d'accès direct sur cet axe routier.



Voie Normande



Rue Guillaume du Vair



Rue de la Briqueterie



Chemin des Vignes

Le cadre bâti : une grande diversité au niveau de l'habitat et une mixité fonctionnelle qui tend à se développer

Le quartier de Frais Rosset est occupé par un habitat mixte pavillonnaire, maisons de ville et immeubles collectifs dont la densité pourrait correspondre à un centre-ville mais celui-ci ne dispose pas des équipements commerciaux que l'on trouve dans les quartiers centraux. Une réhabilitation est en cours qui tend à corriger ces déséquilibres par des équipements nouveaux de type scolaire et sociaux accompagnant cette requalification générale des programmes de réhabilitation des immeubles collectifs des programmes de réhabilitation des immeubles collectifs.

La Grusie



Un quartier contraint par l'aéroport d'Orly

Ce quartier qui tire son nom d'un lieu-dit qui devait se trouver sur le plateau dans le prolongement du chemin de la Grusie depuis le Haut pays est situé en limite ouest et sud-ouest du territoire communal dont la majeure partie est désormais occupée par les pistes de l'aéroport de Paris – Orly.

Ce quartier comprend également toute la partie située au sud de l'avenue de la République jusqu'en limite avec la ville d'Ablon.

Sur la partie ouest, à l'exception d'un petit lotissement complètement enclavé à proximité des pistes d'atterrissage rue Nungesser et avenue du 8 mai 1945, il n'existe pas de vie de quartier à proprement dit.

L'activité se limite à celles liées à l'aéroport d'Orly et ses ateliers d'entretien des avions. La partie située au sud de l'avenue de la République correspond par contre à un vrai quartier plus ancien qui s'est développé le long de la rue du maréchal Lyautey, voie historique qui reliait le bourg de Villeneuve-le-Roi à Ablon.

De belles maisons bourgeoises du XVIII^e siècle subsistent encore ainsi que des allées conduisant à des propriétés installées sur le coteau dans un cadre arboré.



Rue du Maréchal Lyautey



Allée Suzanne



Rue du Maréchal Foch



Voie de Mons

Sous le cône d'atterrissage de l'aéroport d'Orly, les servitudes du PED conduisent d'une part au développement des espaces non bâtis et d'autre part à ceux destinés à l'activité économique.

Depuis la mise en place des servitudes liées au dégagement des pistes d'atterrissage d'Orly, ce quartier est fortement contraint du point de vue de son développement.

Il est situé en zone A du plan d'exposition au bruit. Le renouvellement urbain est de ce fait très limité au niveau de l'habitat et Aéroports de Paris (ADP) a acquis de nombreuses parcelles au fur et à mesure de leur vente pour les transformer progressivement en espaces verts. Progressivement, une « coulée végétale » a été aménagée qui, maillée avec les sentes et allées existantes, participent au renforcement d'une certaine biodiversité. À côté des jardins familiaux, des activités économiques semblent également trouver leur place de façon diffuse.

Elles profitent d'une bonne desserte à proximité avec la RD 5 et la RD 136. ADP, qui a le droit de construire en zone A du PEB, a également des projets de développement de ses activités.

La partie de la Grusie située à l'est de la rue du maréchal Lyautey se rattache aux lotissements Ablon avec des architectures plus récentes de l'entre-deux guerres et après-guerre plus récentes à l'image de certaines maisons avenue de la Faisanderie.

À l'exception d'équipements publics présents allée des Écoles et de quelques commerces le long des avenues principales, la mixité fonctionnelle de ce quartier reste limitée.

Le Val d'Ablon, Carrelle et la ZAE de Vœux Saint-Georges sud



Ce quartier s'organise de manière dissymétrique de part et d'autre de l'avenue le Foll avec une occupation plus ancienne et à dominante d'habitat au sud en appui sur Ablon et un quartier en restructuration d'activités économiques et d'équipements au nord.

De l'ancien hameau des « chalets » situé à proximité du pont qui permettait de franchir la Seine en direction de Villeneuve-Saint-Georges, il ne semble rester que quelques constructions à l'extrémité de l'avenue le Foll et au début de la rue Paul Bert.

Les lotissements du Val d'Ablon et du Bord de l'eau sont postérieures au lotissement de la Faisanderie. Ils sont soumis directement aux débordements de la Seine. **Les crues de 1910 et 1955 font partie de la mémoire collective des quartiers.** De ce fait, un Plan de Prévention Risque Inondation (PPRI) affecte ce quartier.

L'avenue le Foll est ponctuée de quelques immeubles collectifs d'inspiration parisienne R+5 de l'entre deux guerre qui témoigne d'une période où la pression foncière s'était exercée sur cette partie du territoire.

Ce quartier bien qu'éloigné du corps central de la ville présente une mixité fonctionnelle certaine avec la présence d'un habitat diversifié, les équipements commerciaux principaux de la commune qui se développe au sein de la ZAC des Vœux Saint-Georges. Ce quartier comprend un collège et un lycée.

Les activités industrielles de la Carrelle sont accessible directement depuis l'avenue le Foll.

Ce quartier est l'unique porte est du territoire communal sur Villeneuve-Saint-Georges depuis le pont de Villeneuve-le-Roi. Il donne également accès au quartier dit des Bords de l'eau et au reste de la « plaine basse ».



Avenue le Foll



Avenue le Foll



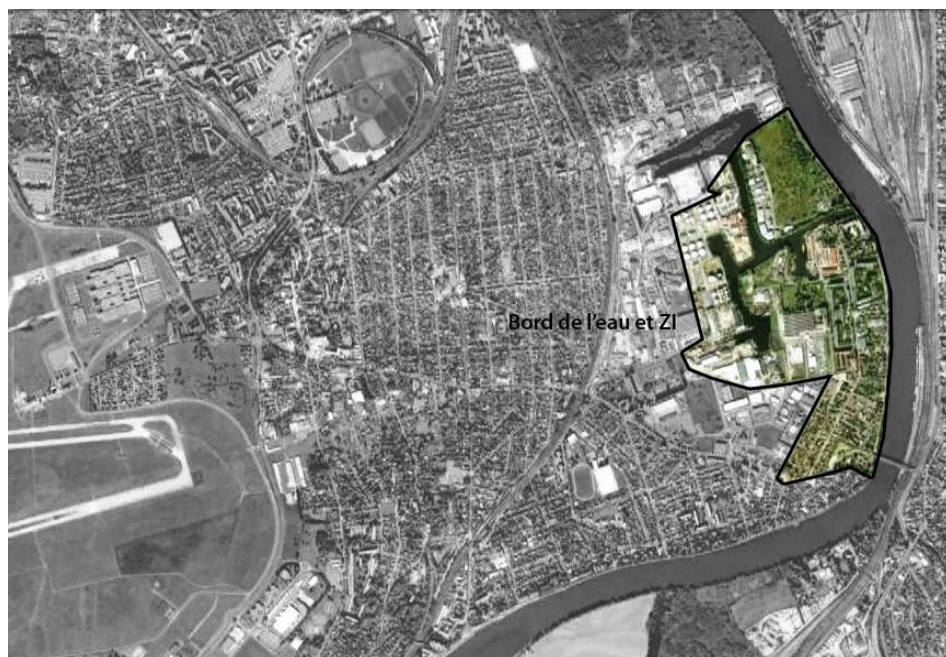
Avenue le Foll



Quai de Halage

Les enjeux du réaménagement de l'avenue le Foll qui est en cours comprennent l'affirmation d'une artère urbaine qui doit tendre à « faire ville » tout en conciliant une certaine fluidité de la circulation pour mieux relier les habitations et son offre en équipements commerciaux avec d'autres habitations du corps central de Villeneuve-le-Roi.

Les Bords de l'eau et la zone industrielle



Un territoire en pleine mutation

Ce quartier situé en limite nord-est du territoire communal est occupé par la très importante zone d'activité économique et industrielle des Vœux Saint-Georges. Celle-ci est issue de l'implantation des exploitations des sablières de l'entreprise Morillon-Corvol encore présentes.

L'historique de la sablière Morillon-Corvol mérite d'être rappelé.

À la fin du XIX^e siècle, l'extension de Paris et les matériaux de construction nécessaires aux grands travaux engendrent le développement de sablières en bord de Seine. L'extraction de sable d'alluvions commence à Vitry, mais est beaucoup plus importante à Villeneuve-le-Roi, à Viry-Châtillon et à Vigneux. En 1893, la société Morillon-Corvol acquiert 20 hectares de terrain au lieudit Pierre-Fitte et établit à Villeneuve-le-Roi son principal centre d'extraction.

L'essor réel date des années 1897-1902, lorsque la firme accroît les superficies des sablières. De plus, une nouvelle branche d'activité de travaux publics et plus spécialement fluviaux est créée, constituant ainsi le prolongement naturel de l'exploitation des carrières de sable. Toutefois, jusqu'à la Seconde Guerre mondiale, alors que l'activité des sablières

Morillon-Corvol prend une grande extension, celle des travaux publics demeure moins importante.

En 1914, la zone appartenant à Morillon-Corvol à Villeneuve-le-Roi s'étend sur plus de 113 hectares, surface considérable représentant une bonne partie de la plaine basse et apportant ainsi un potentiel d'emplois important aux villeneuvois.

Après 1930, la concurrence des sablières de la Seine situées à Vigneux et la chute des marchés mettent en difficulté la société Morillon-Corvol. L'entreprise, propriétaire à Villeneuve-le-Roi de 120 hectares en bord de Seine, remblaye ses terrains de fouilles et les revend à des industries.

En 1943, la société Morillon-Corvol s'intègre à un groupe national d'entreprises. Dès 1945, l'activité de la branche "sable" s'accroît considérablement, stimulée par les immenses besoins en matériaux destinés à la reconstruction et aux travaux de génie civil. De son côté, la branche travaux publics connaît au cours des années d'après-guerre, une notable extension, l'importance de son chiffre d'affaire ne dépassant cependant à aucun moment le 1/5 environ de celui de la branche "sable".

Au cours des années 1970, la société Morillon-Corvol est divisée en trois parties. Les entreprises Morillon-Corvol Courbat (EMCC) œuvrent dans le secteur des bâtiments et travaux publics. Les sablières Morillon-Corvol produisent du sable à échelle européenne. La société immobilière Morillon-Corvol gère le patrimoine foncier.

La société immobilière Morillon-Corvol est encore propriétaire à Villeneuve-le-Roi de 40 hectares, soit 40% de la zone industrielle.



Rue Jean-Pierre Timbaud



Rue de la Marine

Les citernes de pétrole de la société Esso approvisionnent d'essence d'une partie de la région parisienne, elles s'accompagnent d'un plan de prévention des risques dit « Seveso ». Toute la zone est également est zone inondable de la Seine.

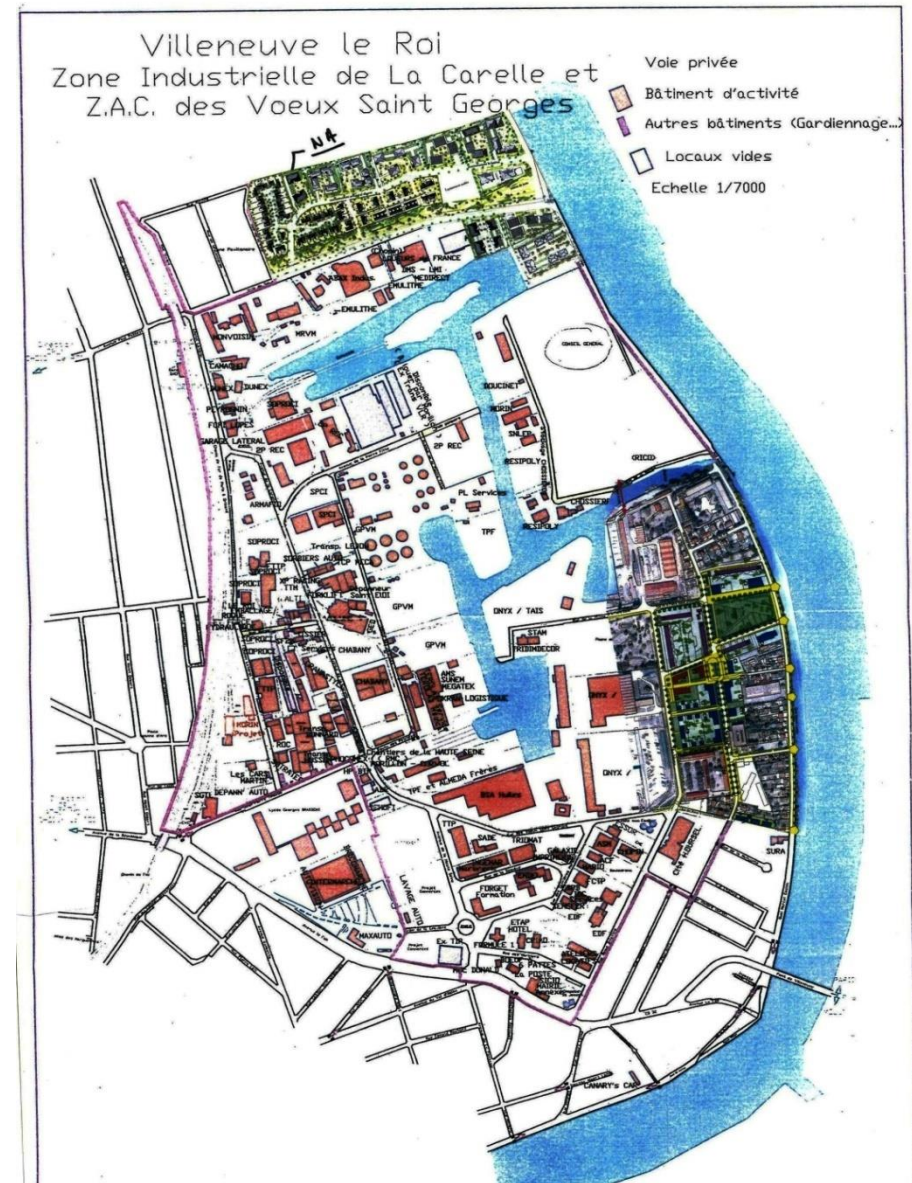
L'aménagement progressif des carrières en darse accessibles depuis la Seine a conduit à transformer cette zone d'exploitation sablière en importante zone d'entrepotage du fait à la fois des possibilités de transport par voie ferrée (des voies desservent directement la zone d'activités à partir de axe Paris Orléans) et des possibilités de transport fluvial (darse et Seine et chemin de halage).



Avenue de la Pierre Fitte



Route des Darses



La plaine basse a engagé sa mutation avec une importante opération ANRU rue Paul Bert et un habitat diversifié rue de Seine



Rue des Vœux Saint-Georges



Rue Paul Bert

Cette activité pétrolière est classée en site Seveso et est de surcroît en zone inondable. Elle est à proximité immédiate de l'opération d'intérêt nationale OIN.

Son déménagement à terme doit permettre d'envisager une reconversion générale du secteur. Celui-ci est déjà engagé sur une part importante de la zone avec de nouvelles activités, notamment tertiaires, qui remplacent des activités industrielles.

Les Bords de l'eau comprennent également un quartier de logements collectifs à l'extrémité de la rue Paul Bert.

Très excentré par rapport au reste de la commune, ce quartier fait l'objet d'une opération ANRU sur la commune qui va conduire à un réaménagement général des constructions, des lieux publics et des équipements.

Le long de la voie de Seine, une mutation importante du territoire est également engagée avec la création d'un quartier d'habitation en substitution des activités industrielles antérieures.

Cette opération semble être le point de démarrage d'une reconversion depuis l'est de toute cette partie de la « basse plaine ».

Les architectures sont renouvelées et prennent en compte les problématiques de développement durable tout particulièrement au niveau des objectifs de basse consommation d'énergie.

Le développement de ce quartier qui figure également dans le territoire de l'OIN est bien sûr lié à l'évolution de la zone C du PEB, à l'amélioration des dessertes routières générales et au potentiel de réaménagement du quartier gare afin de mieux relier cette partie du territoire communal en pleine évolution au corps central de la commune.

Ce quartier dispose d'atouts indéniables avec les berges de la Seine, des darses accessibles depuis le pont des Fouilles, de grands espaces libres qui sont autant d'espaces récréatifs et naturels pour les habitants de Villeneuve-le-Roi et de la principale gare de Villeneuve-le-Roi.

La plaine basse est identifiée dans les différents documents supra-communaux (schéma directeur d'Île-de-France et projet stratégique directeur de l'OIN Orly – Rungis – Seine Amont ORSA) comme lieu stratégique de reconquête de cette partie du territoire avec des objectifs qualitatifs, paysagers, économiques et de développement de l'habitat.

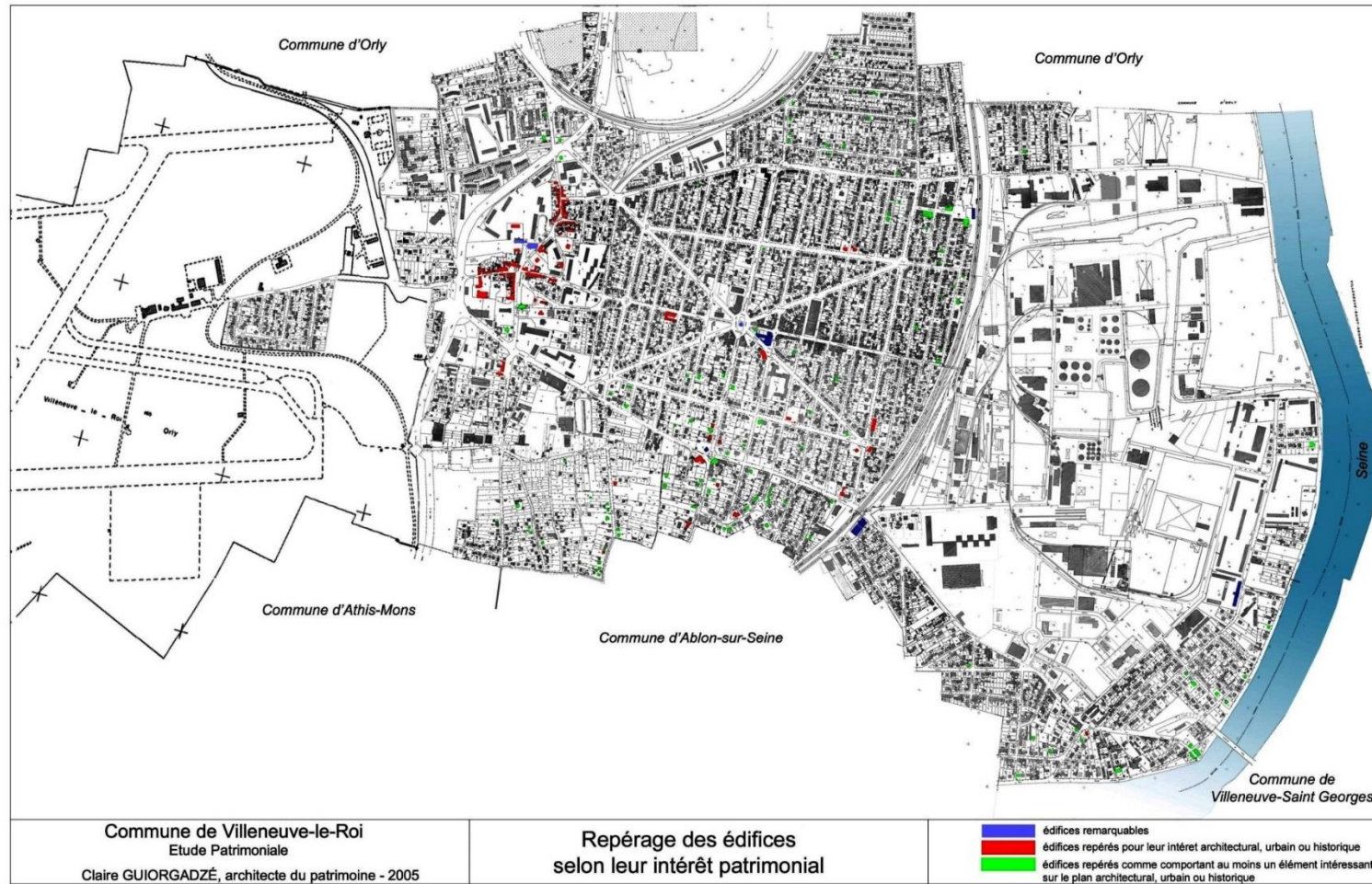


Le pont des Fouilles



La gare de la faisanderie / Chemin Latéral

4. LE PATRIMOINE



Source : Inventaire du patrimoine bâti de Villeneuve-le-Roi – rapport intermédiaire – mars 2005 – C. Guiorgadzé, architecte du patrimoine

LES PATRIMOINES REMARQUABLES INSCRITS AUX MONUMENTS HISTORIQUES

La commune possède deux monuments historiques protégés :

- 1 classé, le menhir de la Pierre Fitte.
- 1 inscrit, le chœur et le clocher de l'église.

Un site inscrit : Parc et jardins communaux (parc de la Mairie), protection en date du 09/10/1942

A proximité de la commune, le périmètre généré par l'église Saint-Georges à Villeneuve-St-Georges (inscrite depuis le 16 juillet 1925) est en débord sur la commune de Villeneuve.

La commune de Villeneuve-le-Roi est également très légèrement couverte par le rayon de protection d'un monument historique (pyramide commémorative du Maréchal de Vaux) de la commune de Paray-Vieille-Poste située dans l'Essonne, département limitrophe du Val-de-Marne.



Menhir de la Pierre-Fitte

Signalé en 1860 par l'abbé Barranger, curé de Villeneuve-le-Roi. Découvert en bord de Seine, le menhir est offert à la commune par le propriétaire du terrain, Jules Godefroy, à condition qu'il soit érigé sur une place publique.

Classé MH en 1889.

Installé en 1965 dans le parc de la mairie.

Il s'agit d'un bloc monolithique de 13 tonnes, élevé probablement en souvenir d'un événement important ou d'un fait d'armes.



Source : *Le patrimoine des communes du Val-de-Marne. Éditions Flohis, 1993, P. 375.*

Chœur et clocher de l'église Saint-Pierre-Saint-Paul (VIe - XIIIe - XVIIe siècle) du Haut Pays



Église du Haut-Pays, l'édifice religieux s'élève à l'emplacement d'un sanctuaire primitif datant des Ve - VIe siècles. Il est placé sous le vocable des apôtres Pierre et Paul, représentés sur les vitraux de l'abside et dont les attributs, la clé et le glaive, sont figurés sur les contreforts du clocher. Le bâtiment a été plusieurs fois remanié, notamment au XVIIe siècle.

LES AUTRES TRESORS DU PATRIMOINE

Source texte : *Le patrimoine des communes du Val-de-Marne, Flohic éditions.*

Source photos : *Inventaire du patrimoine bâti de Villeneuve-le-Roi – rapport intermédiaire – mars 2005 – C. Guiorgadzé, architecte du patrimoine.*

La chambre des sources. XVIIIe siècle

Place de la Grande-Fontaine. Villeneuve-le-Roi possède un nombre non négligeable de sources souterraines. La chambre des sources est constituée d'un ensemble de salles creusées dans la pierre et reliées entre elles par des galeries. Elle fournit, dans un premier

temps, de l'eau pour alimenter les châteaux de la ville, puis dessert la population grâce à deux fontaines. Aujourd'hui, elle alimente les bassins du jardin du Bois-Soupault.



La Mairie. XVIII^{ème} siècle (façade)



En 1925, l'une des dépendances du château de l'Abbaye où se trouvait l'ancienne ferme des Chartreux, est transformée en mairie. Le bâtiment abrite un temps un pensionnat de jeunes filles.

Commune de Villeneuve-le-Roi

Le kiosque à musique, XX^{ème} siècle

Place Amédée-Soupault. En 1909, l'ancien maire Amédée Soupault achète le terrain de la place de l'Etoile et en fait don à la commune. Commence alors la construction d'un kiosque à musique, élément architectural qui connaît au début du siècle un réel engouement populaire. Il est inauguré le 10 juillet 1910. Construit dans un style architectural Art nouveau imitant le bois et le monde végétal, il est devenu au fil du temps le symbole de la ville.



LISTE DES PATRIMOINES PAR SECTEUR

Source : *Inventaire du patrimoine bâti de Villeneuve-le-Roi – rapport intermédiaire – mars 2005 – C. Guiorgadzé, architecte du patrimoine.*

1. Les principaux sites monumentaux, autour des châteaux disparus

- Le site de l'ancienne abbaye de Chartreux.
- Le site du château Le Peletier.
- Le « Château Pompadour ».
- Le « Pavillon du roi ».

2. Le vieux village

- L'église du Haut-Pays, la place de l'église et l'ancien cimetière.
- L'ancienne mairie.
- Le lavoir.

Projet de PLU présenté au Conseil Territorial en date du 15/02/2022 – Rapport de Présentation

- La chambre des sources.
- Quelques maisons anciennes rue Saint-Martin et rue du Pont.
- Trois villas de la deuxième moitié du XIXe siècle.
- Anciennes fermes de la rue Georges Hervier.
- Les espaces urbains.

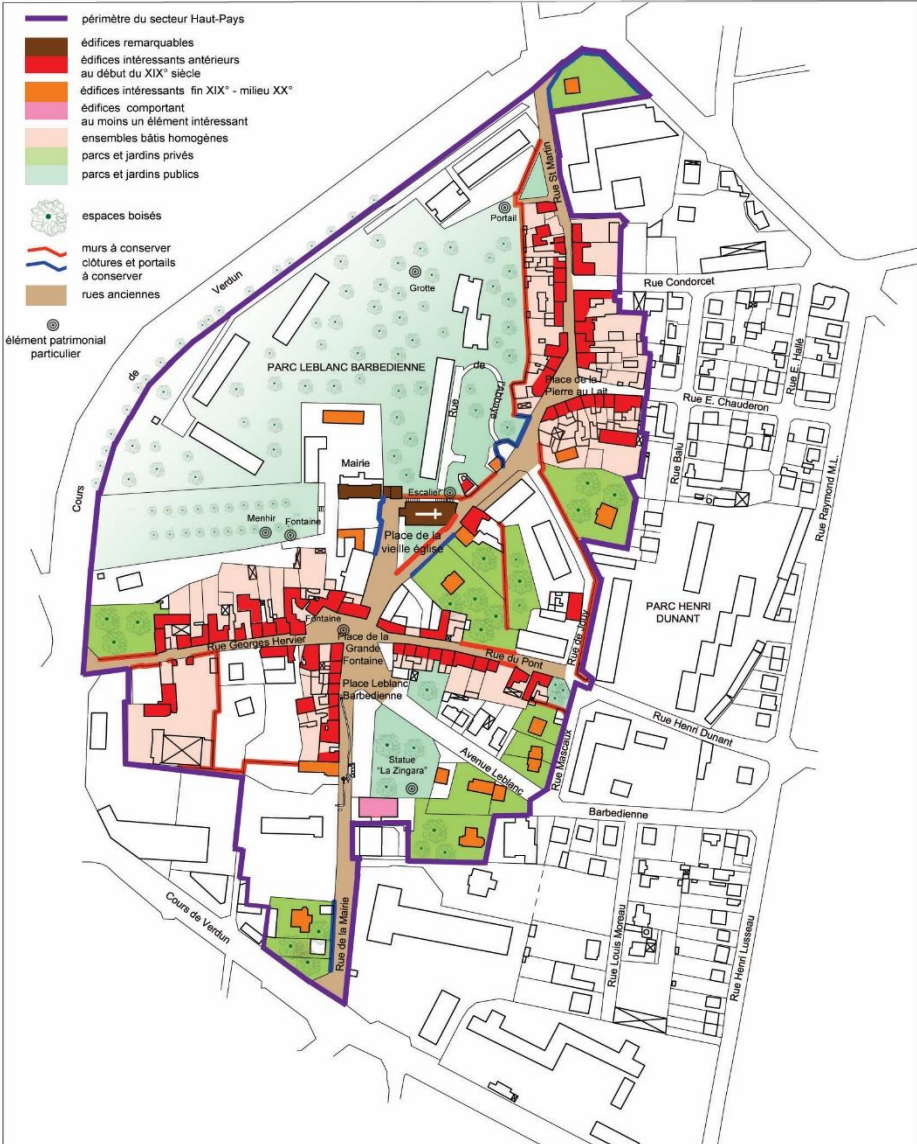
3. Le Parc de la Faisanderie

- Les édifices publics : l'église, la poste, le monument aux morts, le kiosque à musique.
- Le poste de police et son kiosque, la gare.
- Un choix de villas remarquables par leur architecture ou leur histoire.
- Quelques commerces et restaurants existant depuis l'urbanisation du quartier.

4. Les autres quartiers

- L'école du bord de l'eau.
- Quelques villas rue Henri Laitre et rue du Maréchal Lyautey.
- La centrale électrique.
- La darse, l'île et l'estacade.
- Les jardins familiaux.
- Le vieux cimetière.
- Le quartier de l'ancien pont.
- Les quais de Seine.

Secteur 1 : Le Haut pays

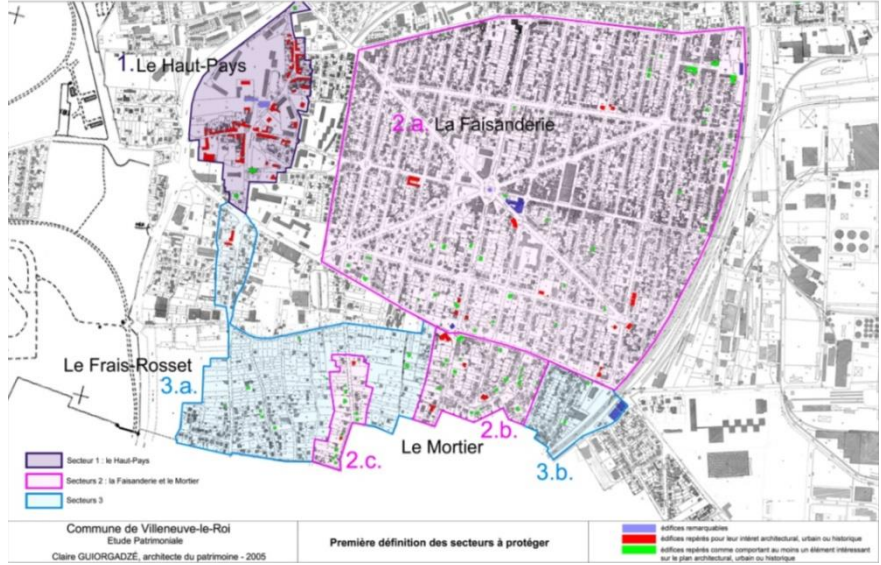


Commune de Villeneuve-le-Roi
Etude Patrimoniale
Claire GUIORGADZÉ, architecte du patrimoine - 2005

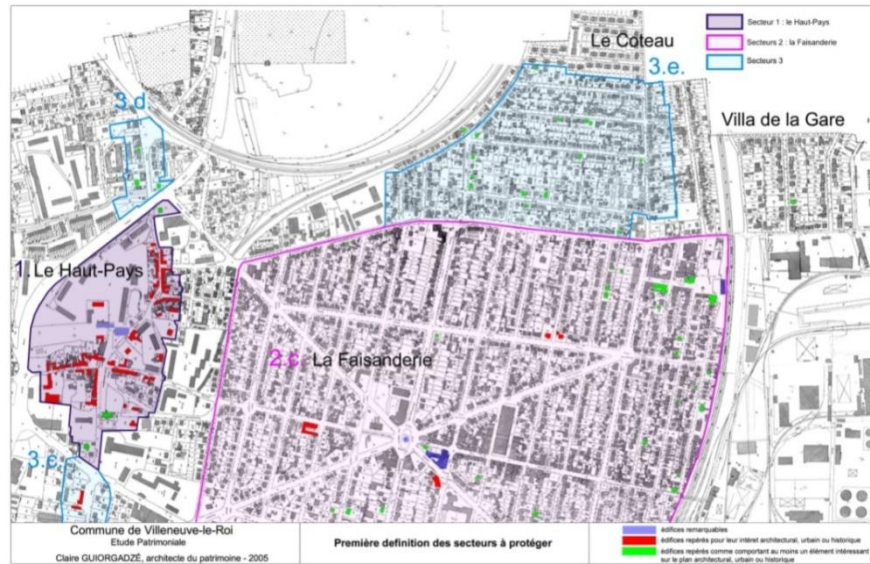
SECTEUR 1 : LE HAUT-PAYS

ECHELLE 1/2000

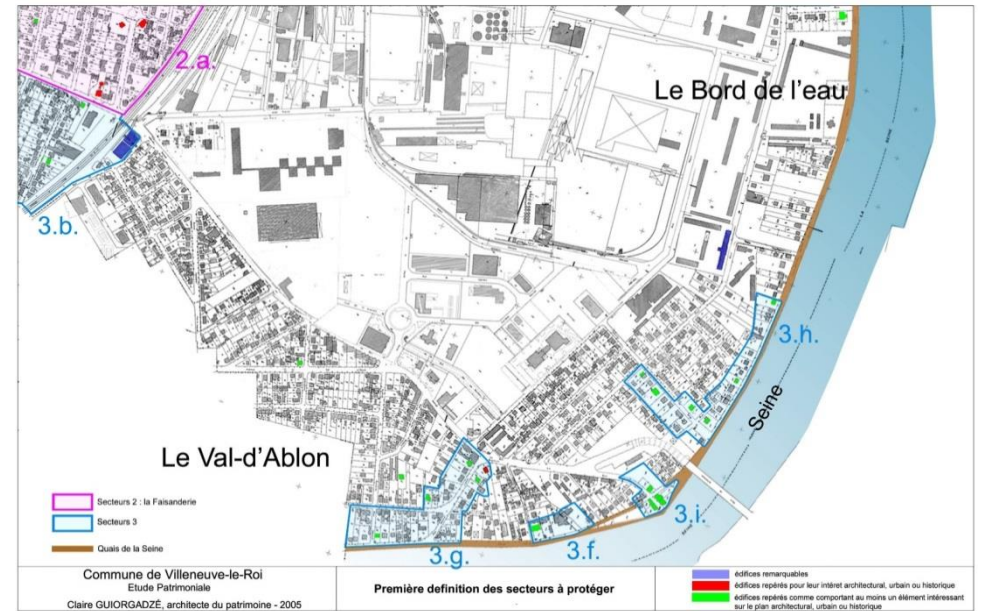
Secteur 2 : Le parc de la Faisanderie, le Mortier, la rue Henri Laire



Secteur 3 : Frais Rosset, quartier du Coteau, nord de la rue Saint-Martin, nord de la rue du Maréchal Foch, et quartiers des bords de Seine



Secteur 3 : quai du halage et rue Albret Larme, quai Marcel Cachin et rue Honoré Oursel



Source : Inventaire du patrimoine bâti de Villeneuve-le-Roi – rapport intermédiaire – mars 2005 – C. Guiorgadzé, architecte du patrimoine.

5. ENVIRONNEMENT, CADRE DE VIE ET GESTION DURABLE DU TERRITOIRE

LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE

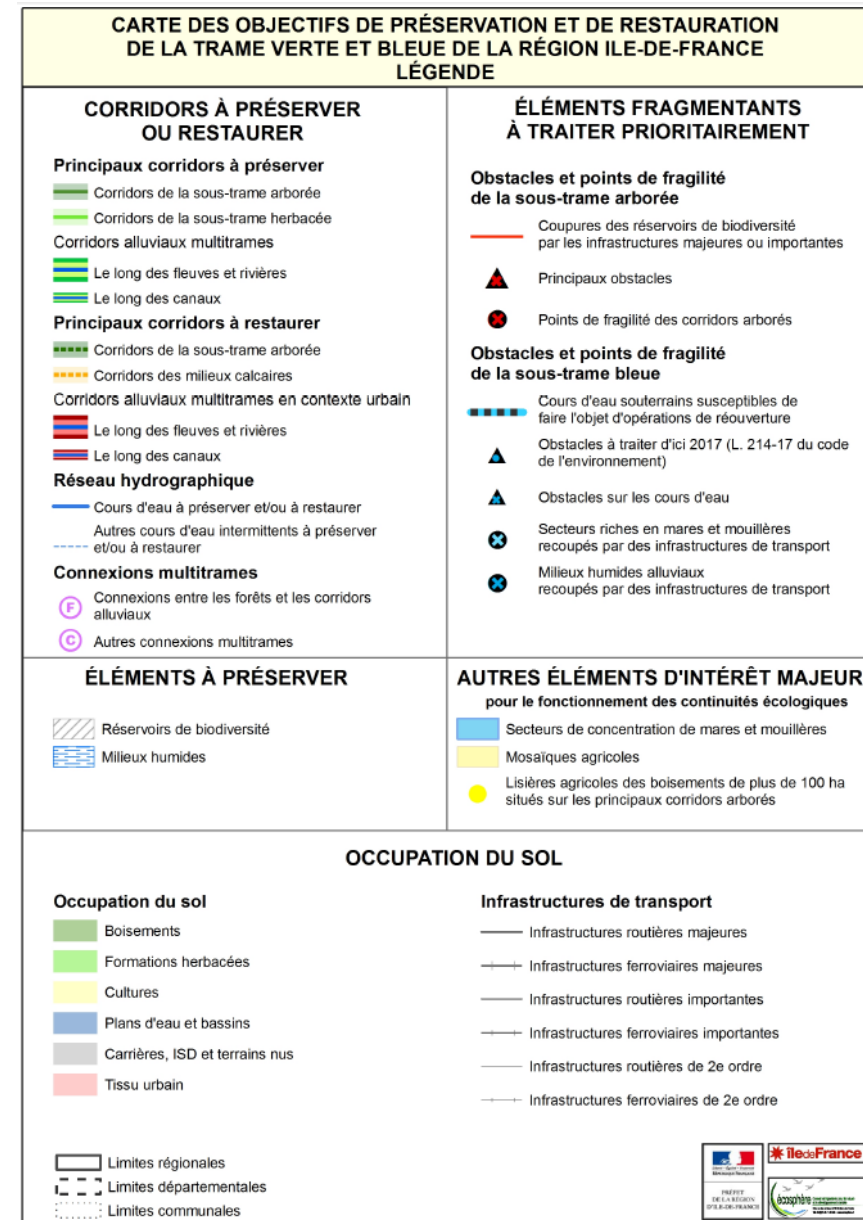
La loi du 3 août 2009 relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (dit Grenelle 1) et la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle 2) ont fixé l'objectif de créer en 2012 une trame verte et bleue, outil d'aménagement durable du territoire. Elles ont donné les moyens d'atteindre cet objectif avec les Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique (S.R.C.E).

La trame verte et bleue a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, notamment agricoles, en milieu rural.

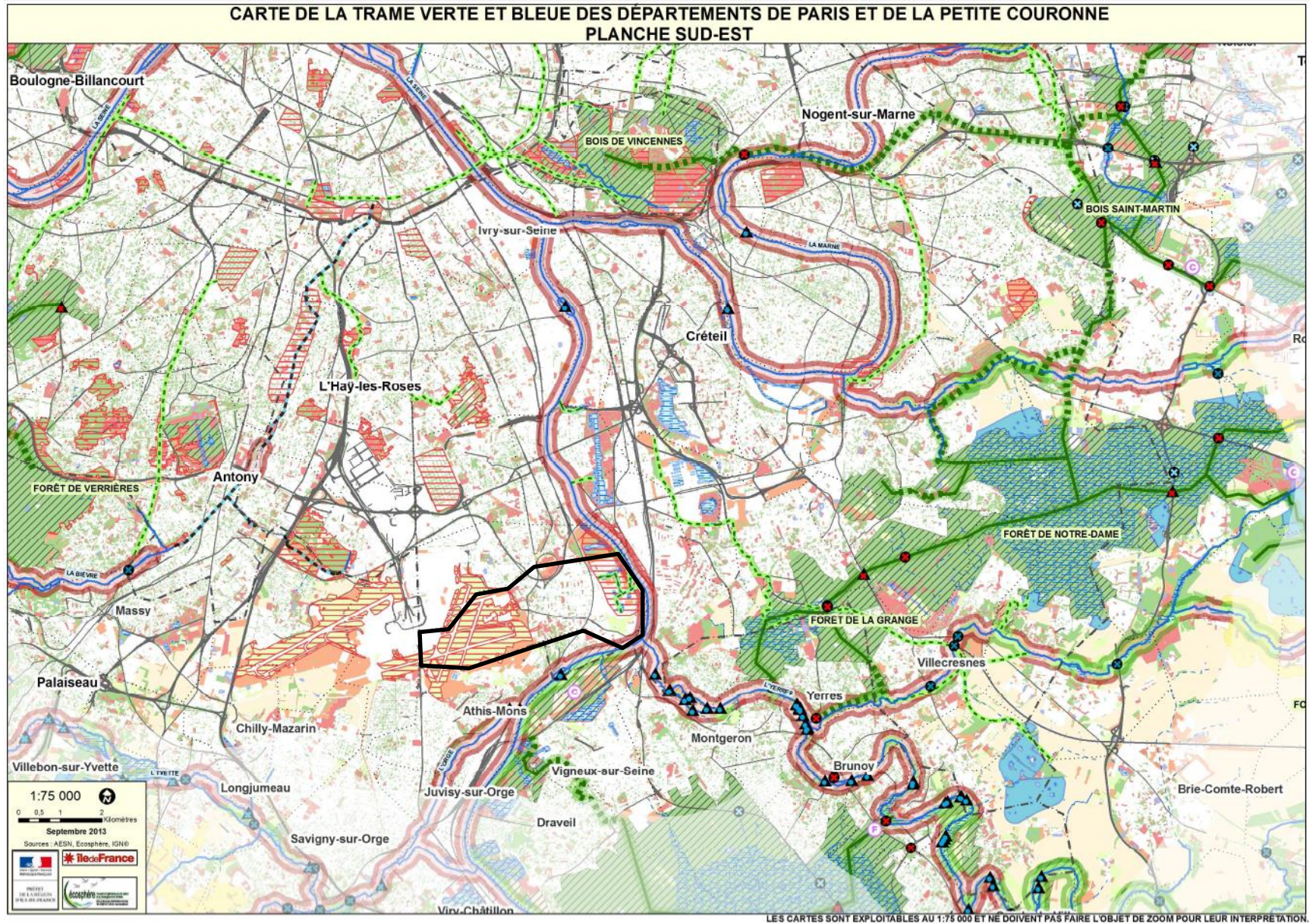
Le S.R.C.E, co-élaboré par l'Etat et la Région et révisable tous les 6 ans, est le volet régional de la trame verte et bleue. Il doit :

- Identifier les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques),
- Identifier les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définir les priorités régionales à travers un plan d'action stratégique,
- Proposer les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action pour la préservation et la restauration des continuités écologiques.

Le S.R.C.E d'Ile-de-France a été adopté par arrêté n°2013294-0001 du Préfet de la Région d'Ile-de-France le 21 octobre 2013. La carte de la trame verte et bleue suivante constitue un zoom sur un territoire infrarégional, déterminé par l'importance des enjeux attachés à la zone urbaine dense. Elle est complémentaire à la carte des objectifs du S.R.C.E Ile-de-France, dont elle reprend la totalité des informations.



Sur la commune de Villeneuve-le-Roi la Seine constitue un corridor à préserver ; une liaison et un secteur d'intérêt écologique en milieu urbain sont reconnus aux abords de la darse. Un secteur d'intérêt écologique est également repéré sur la zone aéroportuaire. Des jardins sont identifiés dans le tissu urbain, ainsi que dans le parc du Grand Godet.



CARTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DES DÉPARTEMENTS DE PARIS ET DE LA PETITE COURONNE LÉGENDE	
<p>CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER</p> <p>Principaux corridors à préserver</p> <ul style="list-style-type: none"> Corridors de la sous-trame arborée Corridors de la sous-trame herbacée <p>Corridors alluviaux multitrames</p> <ul style="list-style-type: none"> Le long des fleuves et rivières Le long des canaux <p>Principaux corridors à restaurer</p> <ul style="list-style-type: none"> Corridors de la sous-trame arborée Corridors des milieux calcaires <p>Corridors alluviaux multitrames en contexte urbain</p> <ul style="list-style-type: none"> Le long des fleuves et rivières Le long des canaux <p>Réseau hydrographique</p> <ul style="list-style-type: none"> Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer Autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer <p>Connexions multitrames</p> <ul style="list-style-type: none"> Connexions entre les forêts et les corridors alluviaux Autres connexions multitrames 	<p>ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORITAIREMENT</p> <p>Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée</p> <ul style="list-style-type: none"> Coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes Principaux obstacles Points de fragilité des corridors arborés <p>Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue</p> <ul style="list-style-type: none"> Cours d'eau souterrains susceptibles de faire l'objet d'opérations de réouverture Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement) Obstacles sur les cours d'eau Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport
<p>ÉLÉMENTS À PRÉSERVER</p> <ul style="list-style-type: none"> Réservoirs de biodiversité Milieux humides <p>CONTINUITÉS EN CONTEXTE URBAIN</p> <ul style="list-style-type: none"> Autres secteurs reconnus pour leur intérêt écologique Liaisons reconnues pour leur intérêt écologique 	<p>AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR pour le fonctionnement des continuités écologiques</p> <ul style="list-style-type: none"> Secteurs de concentration de mares et mouillères Mosaïques agricoles Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés.
<p>OCCUPATION DU SOL</p> <p>Boisements</p> <ul style="list-style-type: none"> Boisements Formations à caractère prairial Friches Jardins et espaces verts Cultures Plans d'eau Bassins Tissu urbain Limites départementales <p>Infrastructures de transport</p> <ul style="list-style-type: none"> Infrastructures routières majeures Infrastructures ferroviaires majeures Infrastructures routières importantes Infrastructures ferroviaires importantes 	
   	

L'EAU : QUALITES ET USAGES

L'analyse démographique de Villeneuve-le-Roi est issue des recensements INSEE de 1975, de 1982, de 1999 et de 2006. Elle est complétée dans la mesure du possible par des données plus récentes de source communale.

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et le code de l'Environnement précisent que « *l'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général.* »

Cela implique une gestion équilibrée de la ressource en eau et l'obligation de satisfaire :

- la santé, la salubrité publique, la sécurité civile et l'alimentation en eau potable
- la vie biologique du milieu récepteur et notamment de la faune piscicole
- la conservation et le libre écoulement des eaux et la protection contre les inondations
- l'agriculture, la pêche, l'industrie, la production d'énergie, les transports, le tourisme, les loisirs et sports nautiques.

La commune fait partie du bassin versant de la Seine, situé au carrefour de 5 départements.

e SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands

Adopté en décembre 2015, il fixe, pour une période de six ans (2016-2021), « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux » à atteindre. La mise en œuvre du SDAGE 2016-2021 est effective depuis le 1^{er} janvier 2016.

Le précédent SDAGE (2009-2015) visait les quatre enjeux suivants, issus de la consultation publique:

- 1. Protéger la santé et l'environnement – améliorer la qualité de l'eau et des milieux aquatiques ;**
- 2. Anticiper les situations de crise, inondation et sécheresse ;**
- 3. Renforcer, développer et pérenniser les politiques de gestion locale ;**
- 4. Favoriser un financement ambitieux et équilibré.**

Le SDAGE 2016-2021 vise des objectifs ambitieux mais réalistes :

- Reconquérir la qualité de l'eau et des milieux aquatiques et humides
- Réduire les rejets, émissions et pertes de substances dangereuses

- Mettre en place des actions volontaristes de protection et de reconquête des captages d'alimentation en eau potable les plus touchés
- Restaurer la continuité écologique des cours d'eau
- Développer des politiques de gestion locale autour des établissements publics territoriaux et des SAGES

Il compte 44 orientations et 191 dispositions organisées autour de grands défis :

- La diminution des pollutions ponctuelles
- La diminution des pollutions diffuses
- La protection de la mer et du littoral
- La restauration des milieux aquatiques
- La protection des captages pour l'alimentation en eau potable
- La prévention du risque d'inondation

L'eau potable

Sur le territoire de Villeneuve-le-Roi, le service public de l'eau potable est exercé par le Syndicat des Eaux d'Ile-de-France (SEDIF) auquel adhère l'Établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre, compétent en eau potable depuis le 1er janvier 2016. La mission du SEDIF consiste à assurer l'alimentation en eau potable de 150 communes réparties sur 7 départements d'Ile-de-France, excepté Paris, soit près de 4,5 millions d'usagers. Au le 1er janvier 2011, le SEDIF a confié la production, l'exploitation, la distribution de l'eau et la relation avec les usagers à la société Veolia Eau d'Ile-de-France en vertu d'un contrat de délégation de service public pour une durée de 12 ans.

Villeneuve-le-Roi est alimentée en eau potable par deux ressources :

- les quartiers nord (limites aéroport, RD125, ligne RER) par de l'eau de la Seine traitée à l'usine de Choisy-le-Roi. En 2015, l'usine a produit en moyenne 313 000 m³/j avec une pointe de 416 539 m³/j pour 1,87 million d'habitants de l'Est de Paris. Sa capacité maximale de production s'élève à 600 000 m³/j.
- le reste de la commune par de l'eau de la nappe de Champigny produite par l'usine à puits d'Arvigny. En 2015, l'usine a produit en moyenne 21 832 m³/j avec une pointe de 50 900 m³/j. Sa capacité maximale de production s'élève à 50 900 m³/j.

La production et le traitement

La commune de Villeneuve-le-Roi est alimentée en eau potable par deux ressources :

les quartiers nord (limites aéroport, RD125, ligne RER) par de l'eau de la Seine traitée à l'usine de Choisy-le-Roi. En 2015, l'usine a produit en moyenne 313 000 m³/j avec une pointe de 416 539 m³/j pour 1,87 million d'habitants de l'Est de Paris. Sa capacité maximale de production s'élève à 600 000 m³/j.

L'usine est équipée d'une filière biologique comprenant notamment une filtration sur sable et sur charbon actif en grains, une ozonation et un traitement aux ultra-violets. Ces barrières multiples assurent un traitement efficace contre les bactéries, les parasites et les virus. Cette filière reproduit en accéléré les mécanismes de l'épuration naturelle de l'eau à travers le sol et élimine tous les toxiques et substances indésirables, résultant des activités humaines, industrielles et agricoles ou issues du milieu naturel. Le reste de la commune par de l'eau de la nappe de Champigny produite par l'usine à puits d'Arvigny. En 2015, l'usine a produit en moyenne 21 832 m³/j avec une pointe de 50 900 m³/j. Sa capacité maximale de production s'élève à 50 900 m³/j.

Commune de Villeneuve-le-Roi

L'usine est équipée d'une filière biologique comprenant notamment une filtration sur charbon actif en grains, une ozonation, une chloration et un traitement orthophosphorique. Ces barrières multiples assurent un traitement efficace contre les pesticides principalement et maintiennent un résiduel de chlore dans le réseau.

Schéma de fonctionnement de l'usine de Choisy-le-Roi

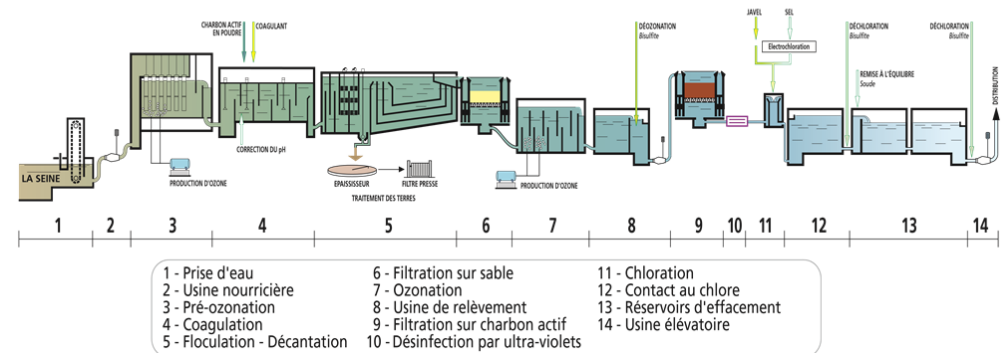
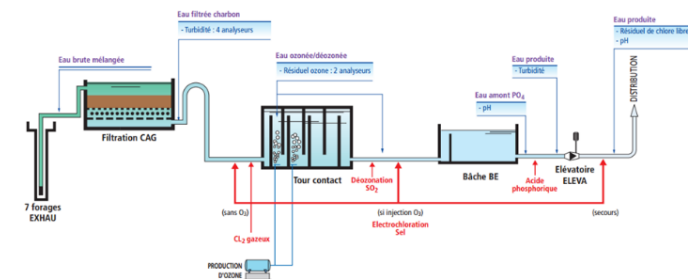


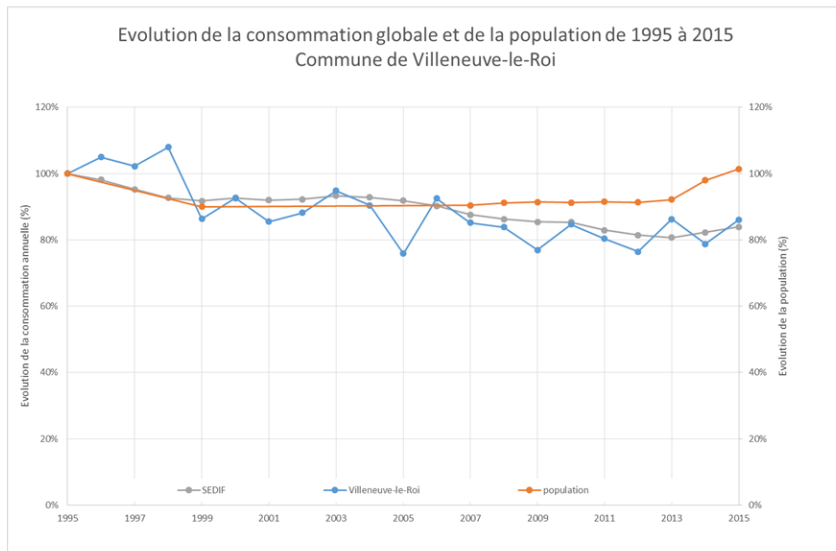
Schéma de fonctionnement de l'usine d'Arvigny



Projet de PLU présenté au Conseil Territorial en date du 15/02/2022 – Rapport de Présentation

La distribution et la consommation. En 2015, un volume de 1 049 593 m³ d'eau potable a été distribué à 20 602 habitants grâce à un réseau de 65,6 kilomètres de canalisations.

Au 1er janvier 2016, l'âge moyen du réseau de distribution était de 58,1 ans.



La commune de Villeneuve-le-Roi a connu depuis 1995 une baisse globale de sa consommation d'eau potable par habitant, suivant ainsi la tendance du SEDIF. Cependant, depuis 2007, la consommation globale oscille autour d'une valeur stable.

Le rendement du réseau du SEDIF est de 87,49 % en 2015. Afin de le maintenir à un haut niveau, le SEDIF prévoit notamment d'intensifier l'effort de renouvellement des conduites dans son XV^{ème} Plan d'investissement pour la période 2016-2020. Les taux de fuite (nombre de fuites sur canalisations par km de réseau) sur les trois dernières années sont les suivants :

	2013	2014	2015
Villeneuve-le-Roi	0,10	0,03	0,10
SEDIF	0,16	0,12	0,15

Opérations réalisées sur les trois dernières années :

Opérations	Travaux réalisés
Conduites de distribution/maîtrise d'ouvrage SEDIF	1 245 ml
Conduites de distribution/maîtrise d'ouvrage Veolia Eau d'Ile-de-France (opérations de voirie)	1 401 ml

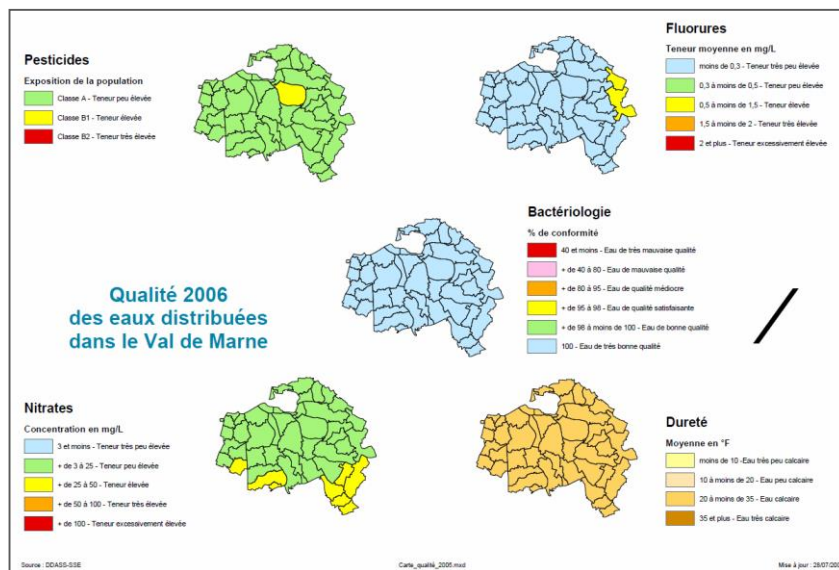
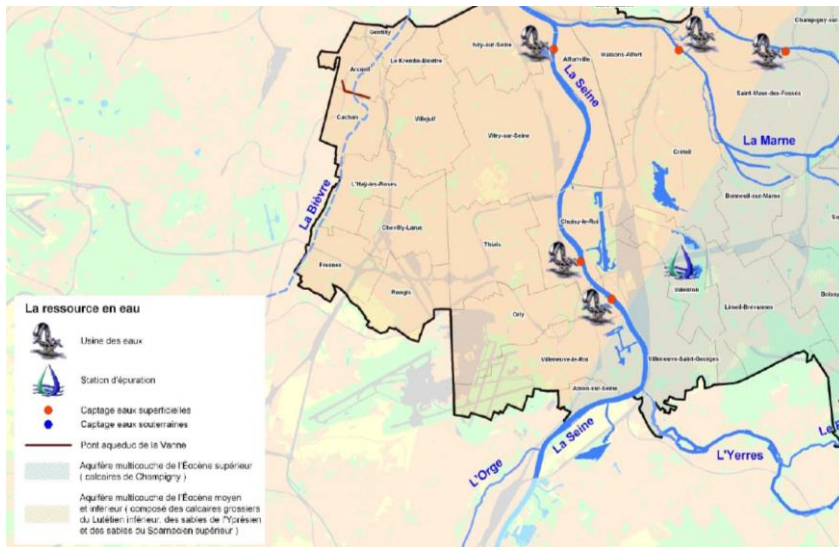
Opérations en 2016 :

Opérations	Linéaire prévu
Conduites de distribution/maîtrise d'ouvrage SEDIF	
Rue Raoul Delattre	180 ml

Opérations futures :

Opérations	Linéaire prévu (en ml)	Programmation des travaux
Conduites de distribution/maîtrise d'ouvrage SEDIF		
Rue Jean-Pierre Timbaud	603	2018

En 2015, l'eau distribuée à Villeneuve-le-Roi est conforme aux valeurs limites réglementaires fixées par les paramètres bactériologiques et physio-chimiques analysés (pesticides, fluor, nitrates, aluminium, ...) :



Le prix de l'eau

A Villeneuve-le-Roi, le prix de l'eau s'élève à 5,4507 euros TTC du m³ au 1er janvier 2016 (sur la base d'une consommation annuelle de 120 m³).

Pour une consommation moyenne de 120 m³ d'eau par an, le prix du m³ relevant de la responsabilité du SEDIF (hors taxes et redevances), le même pour toutes les communes, ressort à 1,4722 € H.T. au 1er janvier 2016.

Le prix figurant sur la facture d'eau et payé par l'utilisateur, sur le territoire du SEDIF, couvre la facturation de deux services fournis aux abonnés et de cinq taxes :

le premier poste de la facture concerne la collecte et le traitement des eaux usées sortant du domicile, pour 2,7785 € H.T. par m³,

le traitement et la fourniture de l'eau potable jusqu'au robinet du domicile, assurés par le SEDIF, pour 1,4722 € H.T. par m³,

les taxes des établissements publics de l'Etat intervenant dans le domaine de l'eau, à savoir l'Agence de l'Eau Seine-Normandie (AESN) pour trois d'entre elles, Voies Navigables de France (VNF) pour la quatrième, et enfin la TVA pour le compte de l'Etat, pour un total de 1,2000 € H.T. par m³.

Les réseaux d'assainissement

En matière d'assainissement, les réseaux d'assainissement sont gérés pour partie par le **Département et pour partie par le Syndicat mixte pour l'Assainissement et la Gestion des Eaux du bassin versant de l'Yerres (SyAGE)** qui gère l'assainissement également depuis le 1er juin 2009. Villeneuve-le-Roi représente 1/10ème de la consommation d'eau potable du territoire du SyAGE, soit environ 923 500 m³.

Le réseau départemental compte 7 265 m de réseaux d'eaux pluviales, 6 893m de réseaux d'eaux usées et 103 m de réseaux unitaire, soit un total de 14km de réseaux d'assainissement et 16 équipements, dont :

- 2 bassin de rétention (3 650m³ sur l'avenue Didier Daurat – RD32 ; 200 m³ sur l'avenue Didier Daurat – RD32)
- 1 chambre à sable
- 2 débourbeurs/déshuileurs
- 3 déversoirs d'orages
- 6 stations de pompage automatisées
- 1 station de vannage mécanisée

Le SyAGE gère :

- 44 km de réseaux d'eaux usées

C'est la station d'épuration "Seine Amont" de Valenton gérée par le SIAAP qui traite les eaux usées de toutes les villes des bassins versants du sud-est de l'agglomération parisienne, dont les communes membres du SyAGE. Elle nettoie l'eau de toutes les substances nocives pour la faune et la flore environnante, avant de la rejeter dans la Seine.

- 36 km de réseaux d'eaux pluviales, auxquels s'ajoutent des chaussées perméables, des noues, des jardins d'infiltration (voies de l'ANRU Paul Bert, Paul Vaillant Couturier, Henri Gilbert)

En matière de lutte contre les inondations pluviales, le SyAGE agit pour résoudre les débordements liés aux orages par la rétention à la source, incite les riverains à infiltrer ou réutiliser les eaux pluviales et en régule, par des ouvrages de stockage, les ruissellements des voiries.

Les premières réalisations du SyAGE porteront sur le secteur voie de Seine. Servant à l'évacuation des eaux usées, des collecteurs « nouvelle génération » (en fonte) seront posés sous les rues Concorde, Molière, de la Paix et Viviani et le long de la voie de Seine.

Dans le même temps, la zone industrielle de la Carelle fera également l'objet d'actions ciblées. Un collecteur d'eaux usées sera installé le long du chemin Latéral, ainsi qu'une station de refoulement à l'angle de la voie de Seine et de la rue Viviani.

Le principal exutoire des réseaux d'eaux pluviales est la Seine.

Par ailleurs, le schéma directeur de la Région Île-de-France classe le secteur de Villeneuve-le-Roi en « zone de ruissellement urbain à maîtriser ». Ceci implique la prise en compte des surfaces imperméabilisées et la maîtrise du ruissellement sur l'ensemble du territoire communal. Pour répondre à cet objectif, les mesures visent à mettre en œuvre des solutions dites « alternatives » pour limiter les rejets dans les réseaux ou collecteurs naturels : stockage et gestion des eaux de surfaces à la parcelle, infiltration sur place (noues, bassins, etc.).

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment :

- l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forage, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008,
- l'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Veolia Eau d'Île-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement du service du Syndicat des Eaux d'Île-de-France.

Les contraintes suivantes doivent être respectées:

- interdiction pour les communes et EPCI membres du SEDIF d'établir pour leur propre service des canalisations d'eau,
- interdiction de mettre en communication les réseaux de récupération d'eau de pluie ou de toute autre origine avec les réseaux d'eau potable, qui pourrait générer de graves problèmes sanitaires
- obligation de mise en place de systèmes de sécurité (disconnecteurs contrôlables) lors de l'existence, dans une installation privée, d'un réseau d'eau non potable qui pourrait être en contact avec le réseau du SEDIF.

En matière de gestion des eaux pluviales, le Département du Val-de-Marne a adopté par délibération du 19 mai 2014, son zonage pluvial départemental. Le Département recommande l'infiltration des eaux pluviales et ce dans tous les cas, la déconnexion des pluies courantes est vivement conseillée pour retenir les premiers millimètres de pluie. Il conviendra d'étudier la rétention des premiers millimètres de pluie (infiltration diffuse limitée, évaporation, évapotranspiration, réutilisation) et la réduction des surfaces actives du bassin versant (utilisation de revêtements poreux par exemple).

Le zonage pluvial départemental préconise, sur la commune de Villeneuve-Le-Roi, le « zéro rejet », sauf si l'impossibilité d'infiltration est prouvée.

Dans ce cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement ; les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit limité, à 5 L/s/ha au maximum, et cette valeur de débit ne devra pas être dépassée quel que soit l'événement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Il est rappelé que, dans le cadre de tous projets soit de construction ou de réhabilitation, même si l'imperméabilisation de la parcelle est réduite par rapport à l'état actuel, la limitation du débit maximum autorisé de rejet des eaux pluviales devra être respectée.

Par ailleurs, tous rejets d'eaux pluviales, usées et/ou unitaires, sur les réseaux d'assainissement départementaux, doivent respecter le chapitre 6 du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (RSDA) (art 38).

Toute demande de branchement, -devra respecter l'ensemble des éléments décrits dans l'article 37 du RSDA. Tout raccordement (neuf ou réutilisation d'un raccordement existant) sur un ouvrage départemental d'assainissement devra faire l'objet d'une demande de branchement à la Direction des Services de l'Environnement et de l'Assainissement (DSEA) au service pollution usagers-qualité-contrôles (SPUQC) :

Par courrier: immeuble Thalès, 25, rue Olof-Palme, 94000 Créteil

Par mail : dsea-usagers@valdemarne.fr

Et devra respecter les dispositions du RSDA, adopté par délibération du Conseil départemental le 19 mai 2014 ; disponible au lien suivant :

http://www.valdemarne.fr/sites/default/files/reglement_de_services_departemental_de_l'assainissement_2016.pdf

La qualité de l'eau

La Seine est soumise à des risques de pollutions naturelles ou accidentelles, le producteur d'eau potable doit être capable le cas échéant de maintenir sa production d'eau. Elle est exposée à des pollutions de deux types :

- Les pollutions naturelles qui correspondent à une variation brusque et importante des paramètres de qualité entraînant des dysfonctionnements des procédés de traitement, une augmentation importante des taux de réactifs, voire une diminution du débit d'eau traitable par l'usine.
- Les pollutions accidentelles qui sont dues aux polluants industriels (déversements accidentels de produits chimiques, vidanges de cuves...). Le nombre d'alerte pollution reste faible, compte tenu des phénomènes de dilution.

L'évolution de la pollution sur les vingt dernières années est contrastée. Elle est caractérisée par :

- une diminution constante et importante des rejets et des nuisances d'origine industrielle qui résulte de la convergence de plusieurs facteurs : le renforcement de la réglementation, l'évolution des techniques, l'amélioration des procédés de fabrication et des dispositifs de traitement, mais aussi la déconcentration et la baisse de l'activité économique ;
- une augmentation, elle aussi constante, des pollutions d'origine urbaine, conséquence à la fois de l'extension de l'agglomération parisienne qui atteint le Mantois depuis 1995, et de la croissance très forte du trafic automobile.

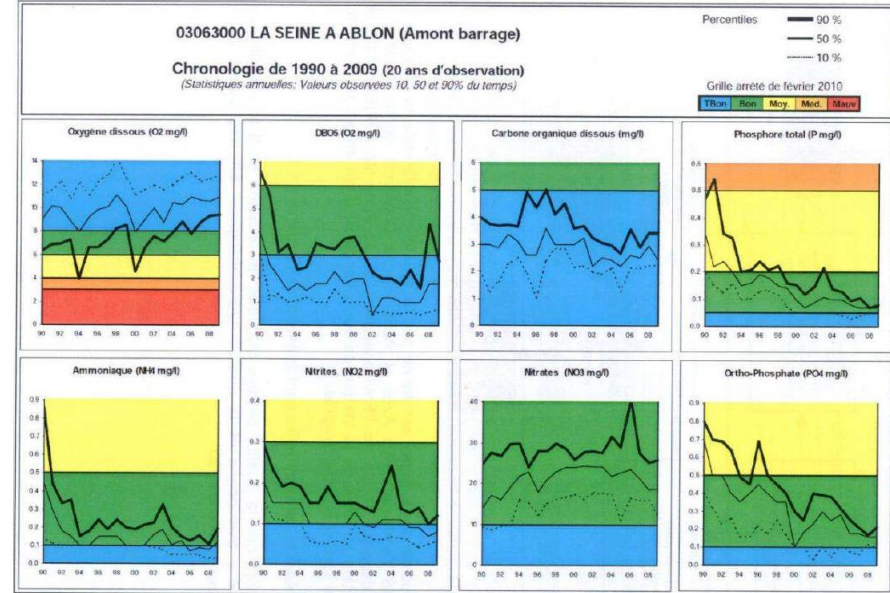
Afin de faire face à ces risques de pollution, différents moyens sont mis en place par la société de production d'eau :

- des stations d'alerte, placées en amont des stations de traitement, mesurent en permanence 12 paramètres de qualité et permettent de réagir 24h/24 en anticipant l'arrivée du polluant sur la prise d'eau.
- des outils de simulation permettent d'anticiper l'arrêt ou le ralentissement d'une usine de production.

Qualité physico-chimique des eaux

Les résultats au droit de la station de surveillance située en amont du barrage d'Ablon-sur-Seine mettent en avant une qualité généralement bonne de la Seine.

Qualité physico-chimique de la Seine au droit de la Station d'Ablon-sur-Seine



Source : Schéma Directeur des Eaux Pluviales, Ville de Villeneuve-le-Roi, 2011

Le Conseil Départemental du Val-de-Marne a un réseau de suivi de la qualité des cours d'eau du département dénommé le « Réseau d'Intérêt Départemental (RIO) », et assure également le suivi qualitatif de quelques plans d'eau et darses. Cette politique a été renforcée par l'adoption en 2000, de la Directive Cadre européenne sur l'Eau (DCE). Outre l'atteinte d'objectifs de qualité des eaux, le Département a pour ambition :

- d'améliorer la connaissance et de préserver la ressource en eau ;
- d'identifier les sources de pollution pour reconquérir la qualité des cours d'eau ;
- de préserver ou de permettre le bon fonctionnement des écosystèmes aquatiques afin de favoriser le développement de la biodiversité dans le Val-de-Marne.

Depuis 2010, 3 stations de mesure ont été mises en place sur la Darse de Villeneuve le Roi

La qualité de l'eau potable à Villeneuve-le-Roi fait l'objet de nombreuses analyses effectuées sous l'autorité de l'Agence Régionale de Santé (ARS) Ile-de-France. En 2015, le contrôle sanitaire de l'eau de la Seine sur la commune de Villeneuve-le-Roi a porté sur 143 échantillons prélevés en production et sur 917 échantillons prélevés en distribution. Concernant l'eau de la nappe de Champigny, le contrôle sanitaire a porté sur 30 échantillons prélevés en production et sur 60 échantillons prélevés en distribution.

L'eau potable distribuée en 2015 à Villeneuve-le-Roi a été conforme aux limites de qualité réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés (pesticides, fluor, nitrates, aluminium...).

Les résultats des dernières analyses réglementaires, effectuées par CARSO - Laboratoire Santé Environnement Hygiène de Lyon (laboratoire agréé par le Ministère de la Santé) sur l'eau distribuée à Villeneuve-le-Roi, sont consultables sur le site internet de l'ARS <http://www.ars.iledefrance.sante.fr/lecontrôle-sanitaire-de-l-eau.104693.0.html>

Les périmètres de protection des captages d'eau potable

Le territoire de Villeneuve-le-Roi se localise en amont de deux captages d'eau superficielle, les prises d'eau de l'usine dite « Choisy-le-Roi » située à Choisy-le-Roi et l'usine dite « Orly » située à Choisy-le-Roi.

Les périmètres de protection des captages de l'usine dite « Orly » ont été déclarés d'utilité publique par l'arrêté interpréfectoral n°2007/3123 du 6 août 2007 et modifié par celui du 30 septembre 2010. Les périmètres de protection des captages de l'usine dite « Choisy-le-Roi » ont été déclarés d'utilité publique par arrêté interpréfectoral n°2008/88 du 8 janvier 2008 et également modifié par arrêté du 30 septembre 2010 (voir les arrêtés interpréfectoraux n°2010/6844 et n°2010/6845 du 30 septembre 2010).

Le périmètre de protection immédiate (PPI) correspond aux terrains occupés par l'usine elle-même, le périmètre de protection rapprochée (PPR) s'étend de la prise d'eau vers l'amont, jusqu'au pont de Lyon à Vigneux-sur-Seine.

Commun avec le PPR de l'usine de « Eau de Paris » située à Orly, c'est une bande de 50 mètres de part et d'autre de la Seine. Il englobe aussi :

- la darse industrielle de Villeneuve-le-Roi et une bande de 50 mètres de large sur tout son pourtour
- une bande de 50 mètres de part et d'autre de l'Yerres sur une longueur de 250 mètres, puis les berges sur une longueur de 600 mètres en amont de la confluence Seine-Yerres
- les berges du bras aval de l'Orge jusqu'à 500 mètres en amont de la confluence Seine-Orge.

Commune de Villeneuve-le-Roi

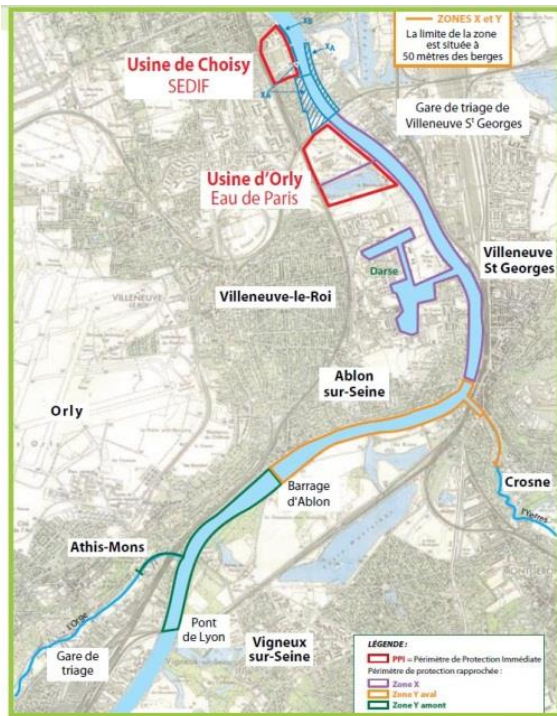
Le périmètre de protection rapproché est divisé en deux zones X et Y, auxquelles s'appliquent différentes prescriptions et interdictions.

Le territoire de Villeneuve-le-Roi est concerné par la zone X où les prescriptions suivantes doivent être prises en considération :

- interdiction de « tout rejet d'eaux pluviales issu d'une zone drainée de superficie totale supérieur à 20 ha, sauf dans le cas particulier de restructuration des réseaux d'assainissement conduisant à une réduction de la pollution rejetée en amont de la prise d'eau ».
- « toute installation industrielle, artisanale, urbaine ou routière présentant un risque d'atteindre à la qualité de la Seine (...) pourra, si nécessaire, faire l'objet de prescription visant à supprimer, ou à réduire ces risques par le préfet »,

« Tout rejet d'eaux pluviales, d'une surface collectée supérieur à un hectare, devra faire l'objet de prescriptions spéciales correspondant à un traitement plus poussé avec capacité de stockage en cas de pollution accidentelle ».

Périmètres de protection de Choisy-le-Roi



L'AIR : CONTEXTE ET QUALITE

La loi du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie traduit la nécessité de prévenir les pollutions atmosphériques et de limiter les nuisances diverses altérant la qualité de l'air.

Elle trouve sa traduction notamment dans les plans sur la qualité de l'air ou l'élimination des déchets et dans les plans de déplacements urbains.

Le plan de déplacements urbains de la Région Île-de-France a été adopté le 19 juin 2014 : il fixe les orientations en matière de transports, avec entre autres :

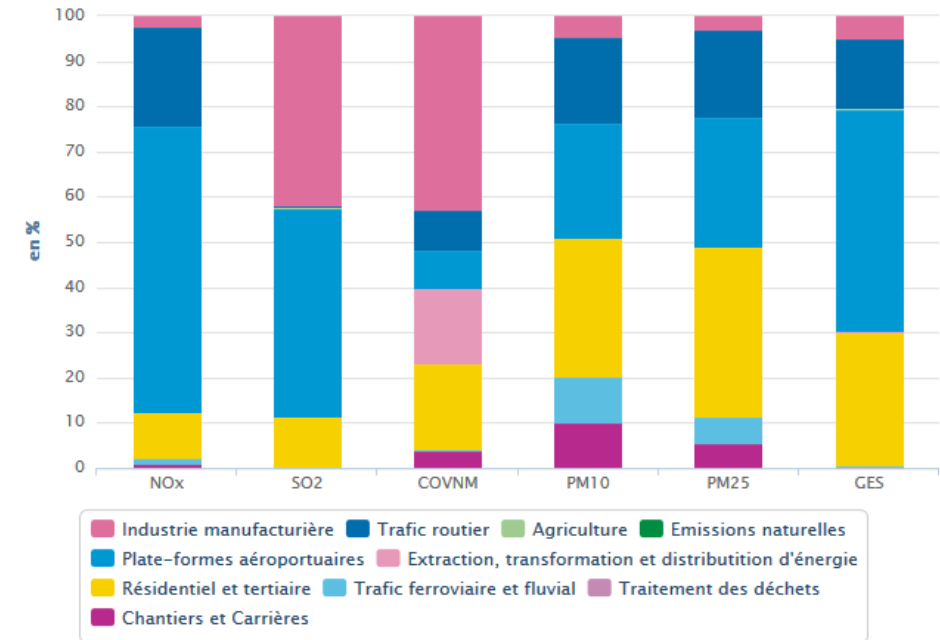
- la diminution du trafic.
- le développement de transports collectifs et de moyens de déplacements économes et peu polluants, avec notamment l'aménagement de circulations douces pour l'usage de la marche et du vélo.
- l'aménagement et l'exploitation du réseau principal de voirie afin de le rendre praticable par les différents moyens de transports.
- l'organisation du transport et de la livraison de marchandises de façon à réduire les impacts sur la circulation et l'environnement.

Par ailleurs, les principales recommandations et orientations du Plan Régional pour la qualité de l'air sont :

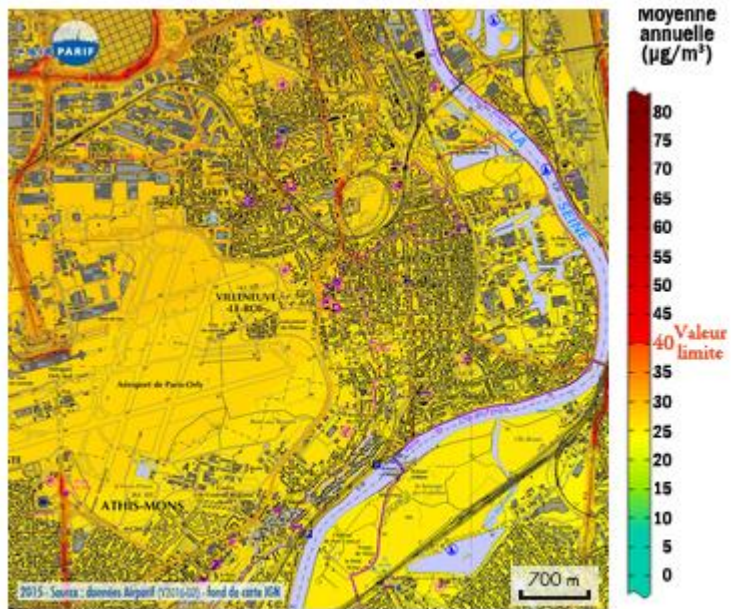
- en matière de déplacements automobiles : la maîtrise du nombre et de la vitesse des déplacements dans les centres urbains,
- en matière d'aménagement des zones urbaines : la maîtrise de la demande énergétique et des émissions polluantes dues à l'habitat, aux activités, à l'industrie et à l'activité des aéroports.

Les collectivités locales devraient mettre en œuvre les moyens et inciter à une plus grande prise en compte des objectifs de développement durable via des règles fiscales attractives et la mise en place de financements spécifiques des actions d'amélioration de la qualité de l'air.

Contribution en % des différents secteurs d'activités aux émissions de polluants pour la commune de : Villeneuve-le-Roi (estimations faites en 2014 pour l'année 2012)



La surveillance de la qualité de l'air est assurée par Airparif, à partir de stations de mesures réparties un peu partout en Île-de-France. Le site d'Airparif fournit une information détaillée sur les résultats des mesures effectuées sur cette station. Les principales sources de pollutions constatées sont principalement issues des plateformes aéroportuaires (kérosène, gaz divers), des industries et dans une moindre mesure liées aux infrastructures de transports terrestres et à l'urbanisation existante (résidentiel, tertiaire).



Concentration annuelle en dioxyde d'azote pour l'année 2015 sur la commune de Villeneuve-le-Roi

Bilan des émissions annuelles pour la commune de : Villeneuve-le-Roi (estimations faites en 2014 pour l'année 2012)

Polluants :	NOx	SO2	COVNM	PM10	PM25	GES
Emissions totales :	236 t	24 t	191 t	22 t	18 t	83 kt

Source : Airparif

Le dioxyde d'azote

Ils résultent de la combinaison, à haute température au moment de la combustion, entre l'azote présent dans l'air et l'oxygène disponible. Dans les gaz d'échappement, on les retrouve sous deux espèces ultra majoritaires qui sont le monoxyde d'azote (NO) et le dioxyde d'azote (NO₂) complétés par le protoxyde d'azote (N₂O) émis en très petites quantités.

Les risques pour la santé proviennent surtout du NO₂. Il est considéré comme un irritant des voies respiratoires et des muqueuses. Les NOx jouent enfin un rôle important dans la pollution photochimique (formation de l'ozone) et dans les pluies acides.

Une baisse est enregistrée depuis 1999. Seule l'année 2003 exceptionnelle sur le plan météorologique a connu une remontée des teneurs de 10% en moyenne.

L'ozone

Il s'agit d'un polluant secondaire qui n'est pas émis directement par les véhicules. Il se forme sous l'effet de divers polluants présentés dans ce chapitre (NOx, CO, COV) et du soleil. On parle alors de pollution photochimique.

Celui-ci présente une toxicité similaire à celle du SO₂ et des NOx, mais à dose nettement inférieure. Les principaux symptômes sont une baisse de la capacité pulmonaire aggravée par les activités sportives et une irritation des muqueuses (les yeux notamment). Les asthmatiques sont particulièrement sensibles à cette toxicité.

La région Île-de-France n'échappe pas à la tendance à la hausse. Le niveau de 2003 constitue toutefois le record des teneurs moyennes enregistrées chaque année, doublant même le niveau observé il y a 10 ans dans l'agglomération parisienne.

Les particules fines

Ce terme regroupe l'ensemble des substances solides de diamètre inférieur à 100 µm et d'origines diverses. Celles de taille inférieure à 10 µm, dites PM₁₀, restent en suspension dans l'air, tandis que les autres se déposent à proximité du point d'émission, contribuant ainsi au phénomène d'encrassement des bâtiments.

Les particules issues des activités de transports proviennent des résidus de combustion des véhicules Diesel, de l'usure des pièces mécaniques (plaquettes de freins, disques d'embrayage, pneus...) et des chaussées.

Les plus grosses sont stoppées par les voies respiratoires supérieures et rejetées. Les plus fines de type PM₁₀ et plus petites, pénètrent profondément et restent bloquées au niveau alvéolaire. Inhalées en grande quantité, elles peuvent générer des troubles respiratoires, susceptibles de dégénérer en maladies chroniques et en épisodes asthmatiques, qui touchent principalement les enfants et les personnes âgées en raison de leur fragilité.

Potentiel géothermique du meilleur aquifère



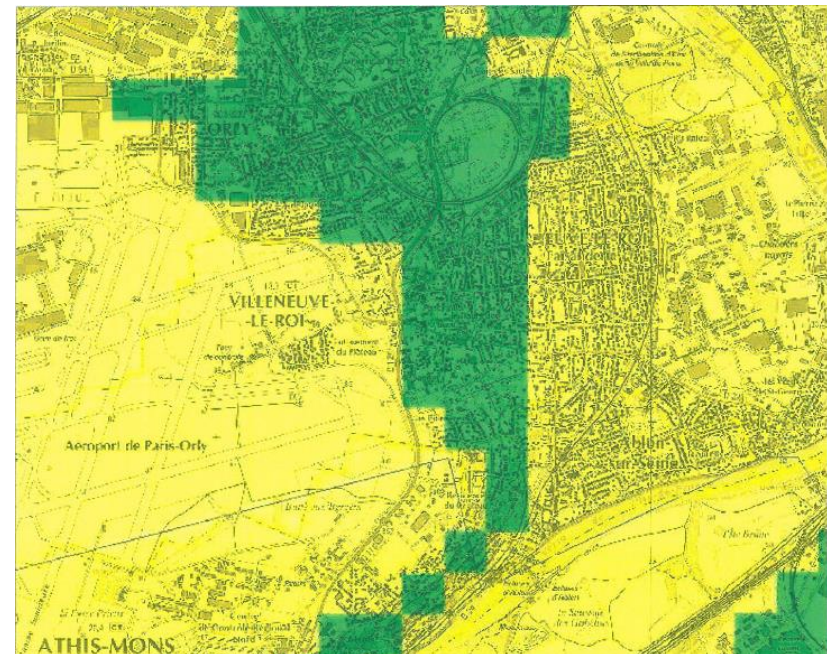
LA GEOTHERMIE

Le Bassin Parisien comprend, du fait de la formation géologique de son sous-sol, cinq grands aquifères dont le Dogger (qui s'étend sur plus de 15 000 km²). Cet aquifère, qui est une couche géologique poreuse imprégnée d'eau et emprisonnée entre deux couches de terrain, offre, avec des températures variant de 56 à 85°C, des eaux qui sont le vecteur de l'énergie thermique.

Les ressources du Bassin Parisien sont bien adaptées à la demande de chauffage (eaux souterraines extraites à une température de moins de 90°C et la densité urbaine permet l'exploitation dans des conditions économiques satisfaisantes).

La commune de Villeneuve-le-Roi ne comporte pas à ce jour de puits géothermiques et dispose au regard de la carte aquifère du BRGM (ci-dessous) d'un potentiel d'exploitation classé de faible à moyen en géothermie profonde sur une partie de la commune. De plus, les périmètres d'exploitation du Dogger définis par la DRIRE ne mettent pas en évidence d'exploitation voisine existante susceptible de venir perturber un projet sur Villeneuve.

Potentiel géothermique sur le territoire de Villeneuve-le-Roi



LES NUISANCES SONORES

Les infrastructures terrestres

Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres

Conformément aux dispositions des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996, relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur, et en application des arrêtés préfectoraux du 3 janvier 2002 portant classement des infrastructures de transports terrestres et voies ferrées, certaines voies de la commune sont concernées par les prescriptions d'isolement acoustique :

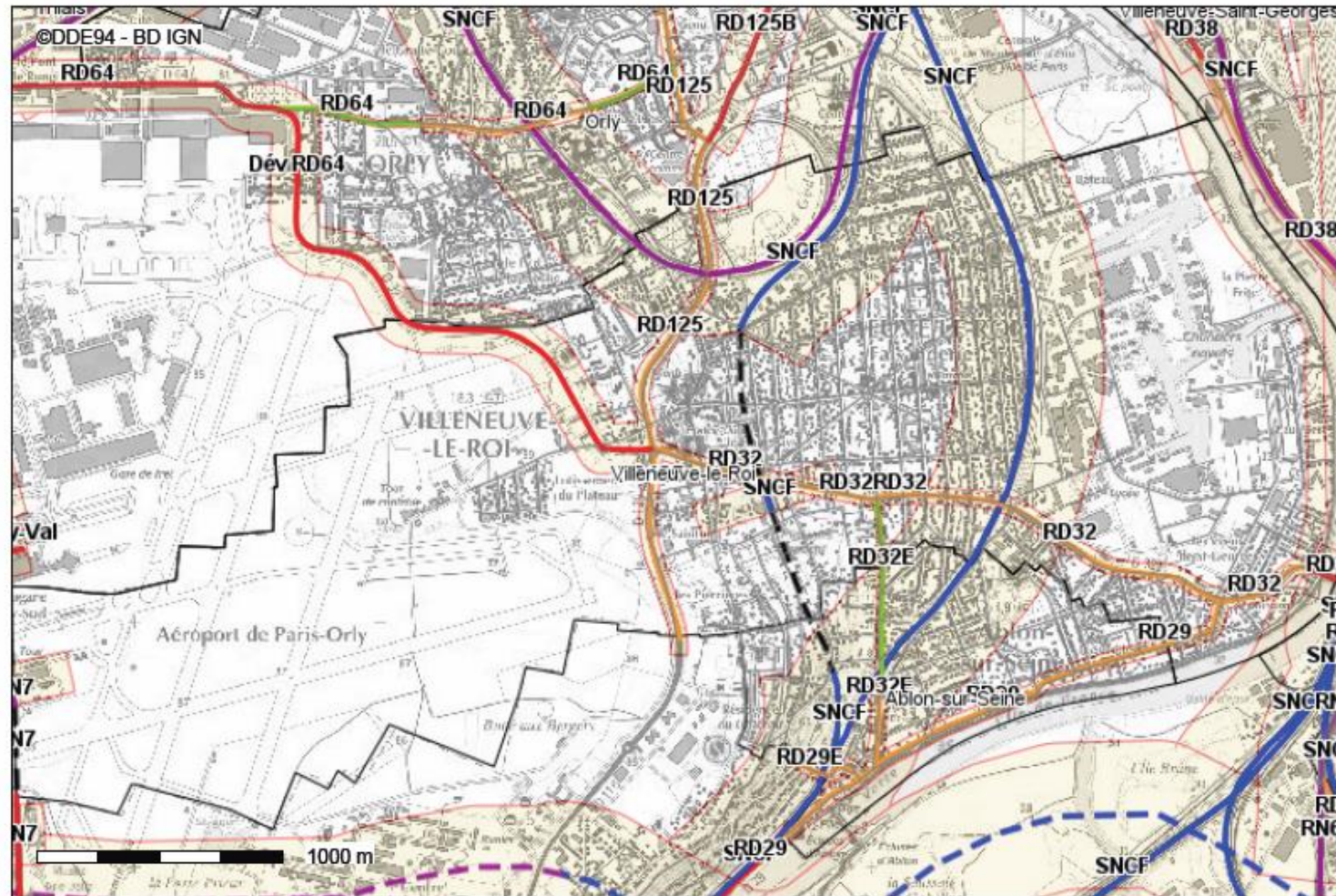
Voie concernée	Localisation	Catégorie de la voie	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit
INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES			
RN 6	Tronçon sur la commune de Villeneuve-Saint-Georges	2 Tissu ouvert	250 m
RD 29 (Quai de L.Ramé)	En totalité	4 Tissu ouvert	30 m
RD 32 (Avenue de la République et le Foil) + (Pont de Villeneuve-le-Roi)	Tronçon compris entre le carrefour de la rue du 8 mai 1945 et carrefour avec le quai Marcel Cachin	4 Tissu ouvert	30 m
	Tronçon compris entre le carrefour avec le quai Marcel Cachin et limite de commune de Villeneuve-le-Roi/ Villeneuve-Saint-Georges	3 Tissu ouvert	100 m
RD32 E (Rue du Maréchal Lyantey)	En totalité	5 Tissu ouvert	10 m
RD125 (Cours de Verdun et rue du 8 mai 1945)	En totalité	4 Tissu ouvert	30 m
RD 64 (Cours de Verdun et rue du 8 mai 1945)	Tronçon sur la commune d'Orly	3 Tissu ouvert	100 m
	Tronçon compris entre la limite de commune de Villeneuve-le-Roi / Orly et la place du 8 mai 1945	3 Tissu ouvert	100 m
RN7 (Département de l'Essonne)	En totalité	3 Tissu ouvert	100 m
INFRASTRUCTURES FERRÉES			
Paris/Marseille et RER D	Tronçon sur la commune de Villeneuve-Saint-Georges	2 Tissu ouvert	250 m
	Tronçon sur la commune de Villeneuve-Saint-Georges	1 Tissu ouvert	300 m
Paris/Bordeaux et RER C	Tronçon sur la commune d'Orly et Ablon	1 Tissu ouvert	300 m
	En totalité	1 Tissu ouvert	300 m
Ligne SNCF grande ceinture	Tronçon sur les communes d'Orly et Ablon	1 Tissu ouvert	300 m
Ligne SNCF grande ceinture (hors tunnel)	En totalité	1 Tissu ouvert	300 m
RER C2	Tronçon sur la commune d'Orly	2 Tissu ouvert	250 m
RER C2	En totalité	2 Tissu ouvert	250 m

Classement sonore - Val-de-Marne




Conception : DRIEA IF


Date d'impression : 24-03-2011




 Rues (zoomer pour voir le nom)

Classement sonore


 Cat. 1 existant

 Cat. 2 existant

 Cat. 3 existant

 Cat. 4 existant

 Cat. 5 existant


 Cat. 1 en projet

 Cat. 2 en projet

 Cat. 3 en projet

 Cat. 4 en projet

 Cat. 5 en projet

 Tunnel ou voirie non classée

 Bande sonore

Les voies classées à grande circulation

La RD 125 est par ailleurs classée en voie à grande circulation (décret n°2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation). Aussi, elle est concernée par les dispositions de la Loi Barnier et de l'article L 111.1.4 du code de l'Urbanisme concernant l'aménagement de ses abords (bande inconstructible de 75 m d'autre de l'axe de la voie). Cette interdiction peut toutefois être levée par l'élaboration d'un projet garantissant la qualité des aménagements en termes d'intégration urbaine, architectural et paysagère, en termes de sécurité et de réduction des nuisances.

Le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport d'Orly

Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB), définissant les zones d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly, a été approuvé le 3 septembre 1975 par arrêté interpréfectoral des Préfets de l'Essonne et du Val-de-Marne. Il définit sur le territoire de Villeneuve plusieurs types de zones où l'extension de l'urbanisation et la création ou l'extension d'équipements publics sont interdites lorsqu'elles conduisent à exposer immédiate ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit.

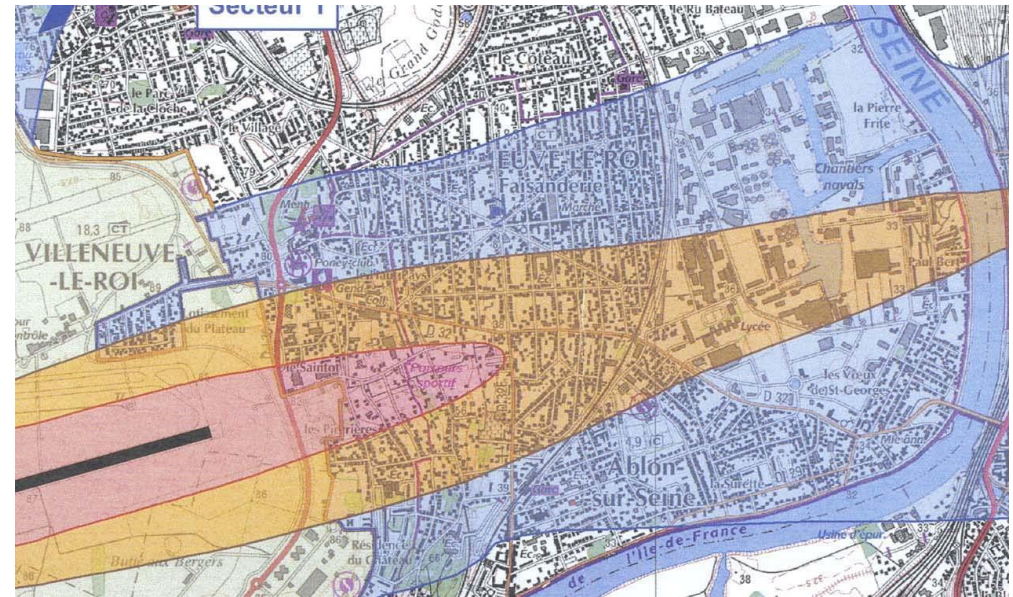
Le PEB a fait l'objet d'une révision avec une approbation en date du 21 décembre 2012.

À cet effet, les constructions à usage d'habitation sont interdites dans ces zones à l'exception :

- de celles qui sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci.
- **dans les zones B et C et dans les secteurs déjà urbanisés situés en zone A**, des logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone et des constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole.
- **en zone C**, des constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances et des opérations de reconstruction rendues nécessaires par une opération de démolition en zone A ou B dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances, que les normes d'isolation phonique fixées par l'autorité administrative sont respectées et que le coût d'isolation est à la charge exclusive du constructeur.

Des secteurs peuvent désormais faire l'objet de « pastille de constructibilité » sur initiative de la collectivité et à la suite d'une enquête publique de compétence préfectorale. Les projets de construction de logements dans l'ex-zone C du PEB sont subordonnés à la délimitation par arrêté préfectoral d'un secteur de renouvellement urbain en application de l'article L 112-10 - 5° du code de l'urbanisme. L'initiative de la demande revient désormais au Président de l'établissement public territorial compétent.

Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport d'Orly révision du 21/12/2012



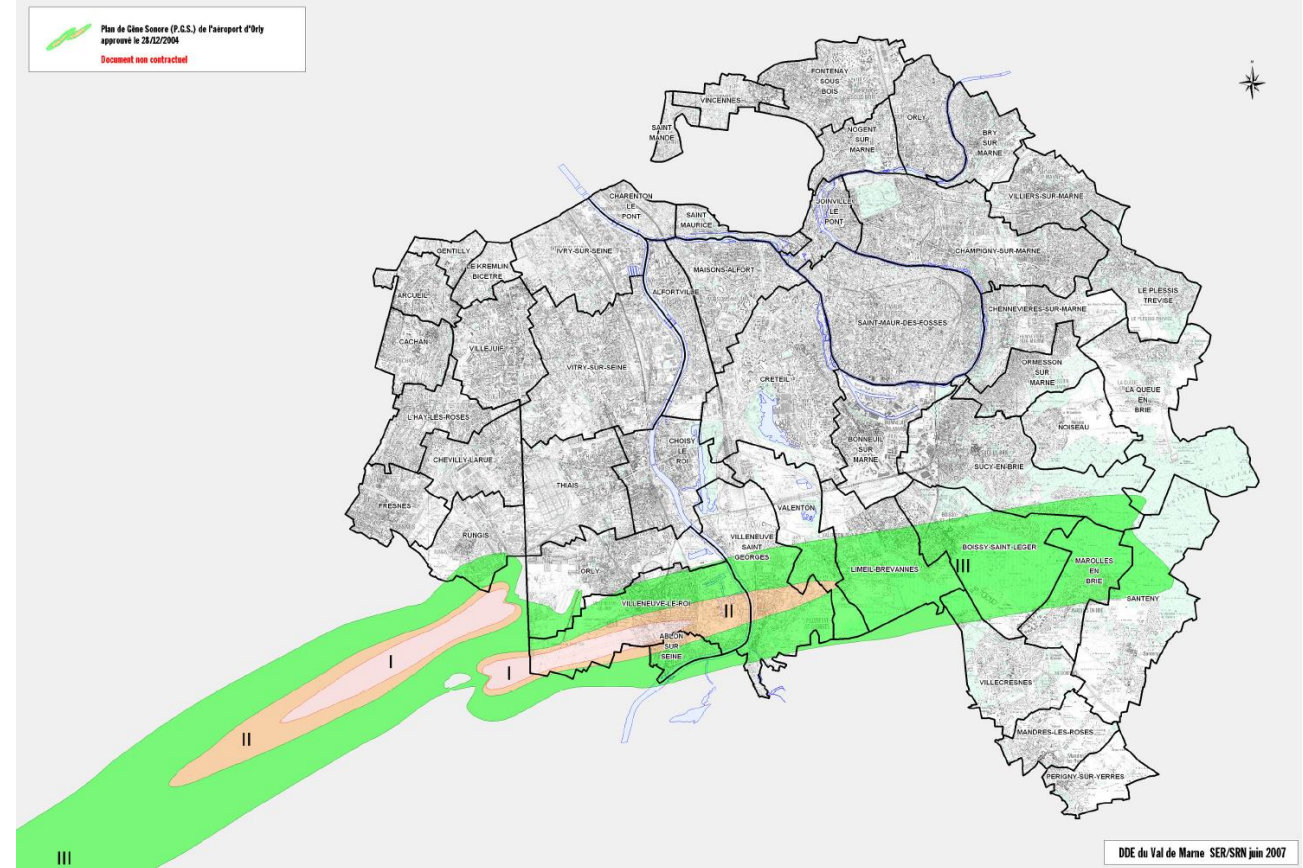
Pour finir, Villeneuve-le-Roi est concernée par les 3 zones du **Plan de Gêne Sonore (PGS) approuvé par arrêté inter préfectoral du 28 décembre 2004.**

Le plan de gêne sonore comporte trois zones délimitées par des courbes correspondant à des indices Lden (L = level (niveau), d = day (jour), e = evening (soirée), n = night (nuit)) calculés :

- **zone I**, dite de gêne très forte, limitée par la courbe d'indice Lden 70.
- **zone II**, dite de gêne forte, entre les courbes Lden 70 et Lden 65.
- **zone III**, dite de gêne modérée, entre les courbes Lden 65 et Lden 55.

Ces zones sont établies sur la base du trafic estimé, des procédures de circulation aérienne applicables et des infrastructures qui seront en service dans l'année suivant la date de publication de l'arrêté approuvant le plan de gêne.

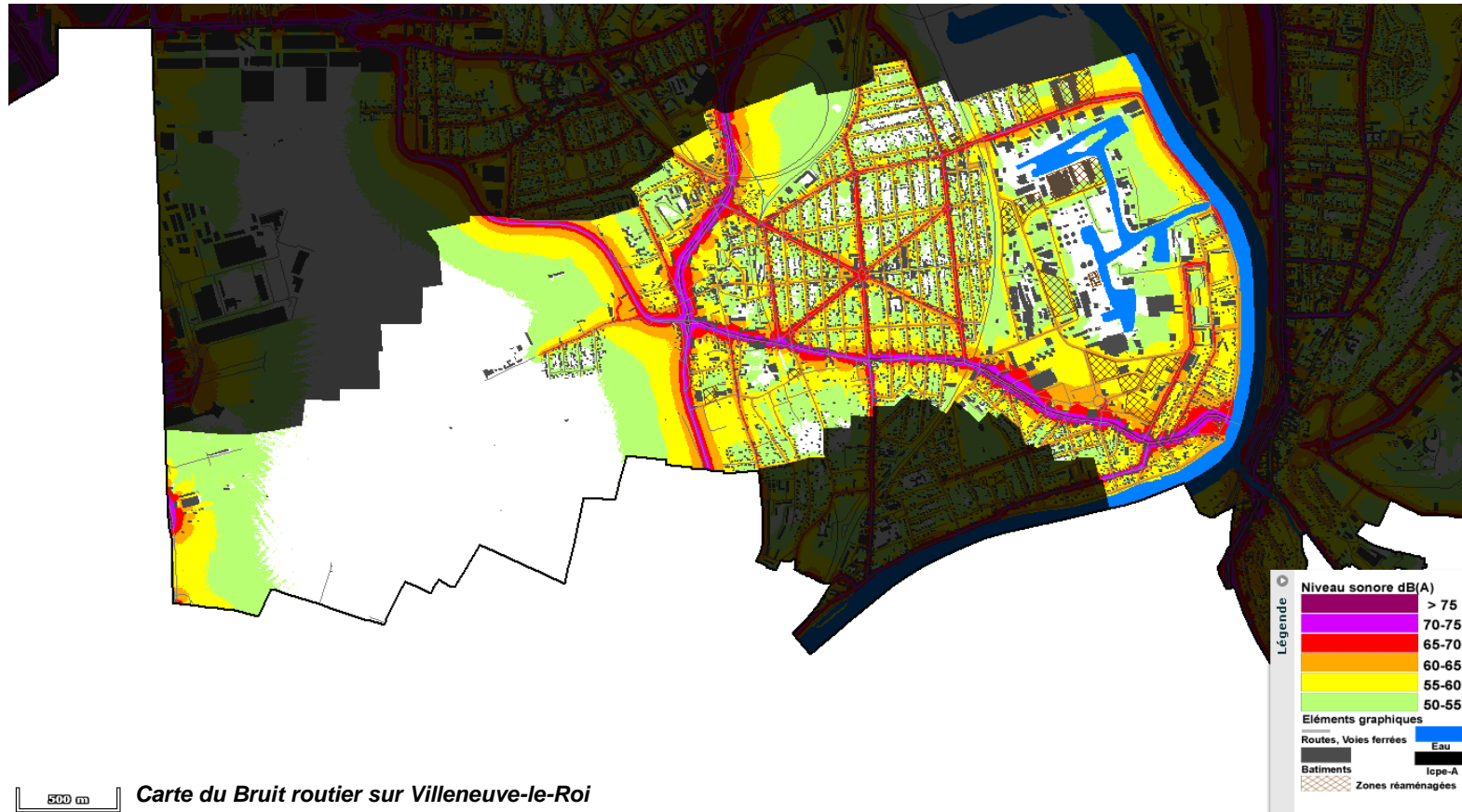
Plan de Gêne Sonore de l'aéroport d'Orly



Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement

La directive européenne 2002/49/CE pose un cadre réglementaire commun à tous les pays de l'Union européenne pour l'évaluation et la gestion du bruit dans l'environnement. Le Conseil départemental du Val-de-Marne a adopté une charte départementale de l'environnement sonore, dans le but d'améliorer l'environnement et le cadre de vie des Val-de-Marnais.

Les niveaux sonores mesurés sur le territoire de Villeneuve-le-Roi sont synthétisés sur la carte ci-dessous. Ils révèlent un paysage acoustique de type urbain marqué par le bruit de la circulation sur les grands axes.



Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) des infrastructures routières de l'Etat et des infrastructures ferroviaires de la RATP dans le département du Val-de-Marne a été approuvé par arrêté préfectoral n° 2013 / 2362 et publié au RAA, le 26 juillet 2013. Le PPBE de l'Aéroport d'Orly a été approuvé par arrêté inter-préfectoral n0935 et publié au RAA le 14 mars 2013.

LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le Plan Communal de Sauvegarde

Le Plan Communal de Sauvegarde (réalisé en 2004 et validé par la préfecture en octobre 2014) est un plan local de gestion de crise qui s'inscrit dans le cadre des pouvoirs de police administrative du Maire. Il doit prendre les mesures de prévention contre tous types de risques majeurs et organiser les secours sur sa commune.

L'objectif est triple : sauvegarder les personnes, sauvegarder les biens et l'environnement et organiser les secours communaux.

Conformément à l'article 4 du décret 2005-1156 du 13 septembre 2005, le maire a pris un arrêté prévenant les risques suivants :

- le risque d'inondation,
- le risque technologique lié au site CPVM classé SEVESO II,
- le risque technologique lié au transport de matières dangereuses,
- le risque d'accident d'avion,
- le risque de canicule,
- le risque sanitaire (Grippe A).

Les risques naturels

Les risques sismiques

Le territoire de Villeneuve-le-Roi est situé en zone de sismicité 1, où le risque est très faible (mouvement de sol dont accélération $< 0,7\text{m/s}^2$).

Les risques d'instabilité des sols

Ces risques sont liés à la présence de couches marneuses et argileuses constituant le sous-sol de la commune. Ces couches et plus particulièrement les marnes se gonflent ou se rétractent en fonction de la quantité d'eau qu'elles contiennent. Des sécheresses prolongées conduisent à une diminution importante de leur volume qui peut provoquer des désordres (fissures, basculements) sur les constructions qui n'ont pas de fondations adaptées.

Les zones d'aléa retrait-gonflement est qualifié de fort (en rouge sur la carte), sont celles où la probabilité de survenance d'une sinistre sera la plus élevée et où l'intensité des phénomènes attendus est la plus forte. Dans les zones où l'aléa est qualifié faible (en jaune sur la carte), la survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse important mais ces désordres ne toucheront qu'une faible proportion des bâtiments.

L'ensemble du territoire est concerné par un aléa faible excepté sur quelques secteurs localisés de Villeneuve-le-Roi où l'aléa est fort :

- Sur le secteur du Plateau et du Frais Rosset, aux abords de la rue du Maréchal Foch,
- Sur le secteur de la Grusie et du Haut Pays, entre la rue Charles Noel et la limite communal avec Choisy-le-Roi.

Carte des aléas liés à la présence des argiles



- Argiles**
- Aléa fort
 - Aléa moyen
 - Aléa faible
 - Aléa à priori nul

Source : BRGM

Les remontées de la nappe

Dans le secteur, le risque de remontée de nappe est important en raison de la présence de nappe subaffleurante, aux abords de la Seine.

Toute la partie est du territoire de Villeneuve-le-Roi connaît une sensibilité très importante aux inondations par remontées de nappes, dans la partie Ouest du territoire communal.



Source : BRGM, Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de la Mer

- Légende de la carte**
- Nappe sub-affleurante
 - Sensibilité très forte
 - Sensibilité forte
 - Sensibilité moyenne
 - Sensibilité faible
 - Sensibilité très faible
 - Non réalisé

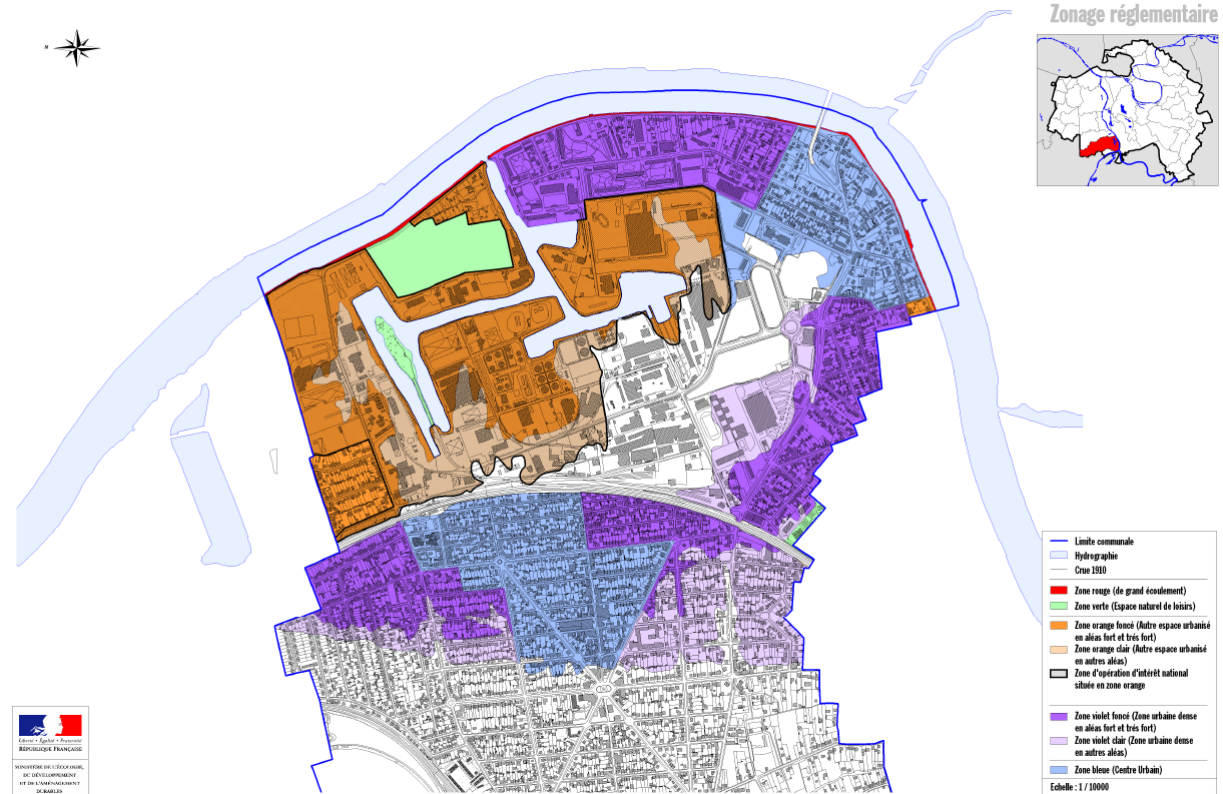
Les risques d'inondations fluviales

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Marne et de la Seine du Val-de-Marne, approuvé par arrêté préfectoral du 28 juillet 2000 modifié le 12 novembre 2007.

Le zonage réglementaire du PPRI met en évidence sur Villeneuve-le-Roi :

- Des zones rouges correspondant aux zones situées en grand écoulement. En cas de crues, ces zones sont à la fois exposées à des hauteurs d'eau importantes, supérieures à 1 m et à une vitesse d'écoulement supérieure à 0,5 m/s.
- Des zones vertes où la construction y est strictement encadrée et n'y est autorisée que pour les installations nécessaires au fonctionnement des équipements.
- Des zones oranges correspondant aux autres espaces urbanisés :
 - Une zone foncée correspondant aux autres espaces urbanisés situés en zone d'aléas forts ou très forts (submersion > 1 m).
 - Une zone claire correspondant aux autres espaces urbanisés situés en zone d'autres aléas (submersion < 1 m).
- Des zones violettes correspondant aux zones urbaines denses :
 - Une zone foncée pour les zones situées en zone d'aléas forts ou très forts (submersion > 1 m).
 - Une zone claire correspondant aux autres espaces urbanisés situés en zone d'autres aléas (submersion < 1 m).
- Des zones bleues correspondant aux centres urbains quels que soit les aléas.
- Une zone d'Opération d'Intérêt National (OIN) définie dans le décret d'application n°2007-783 du 10 mai 2007.

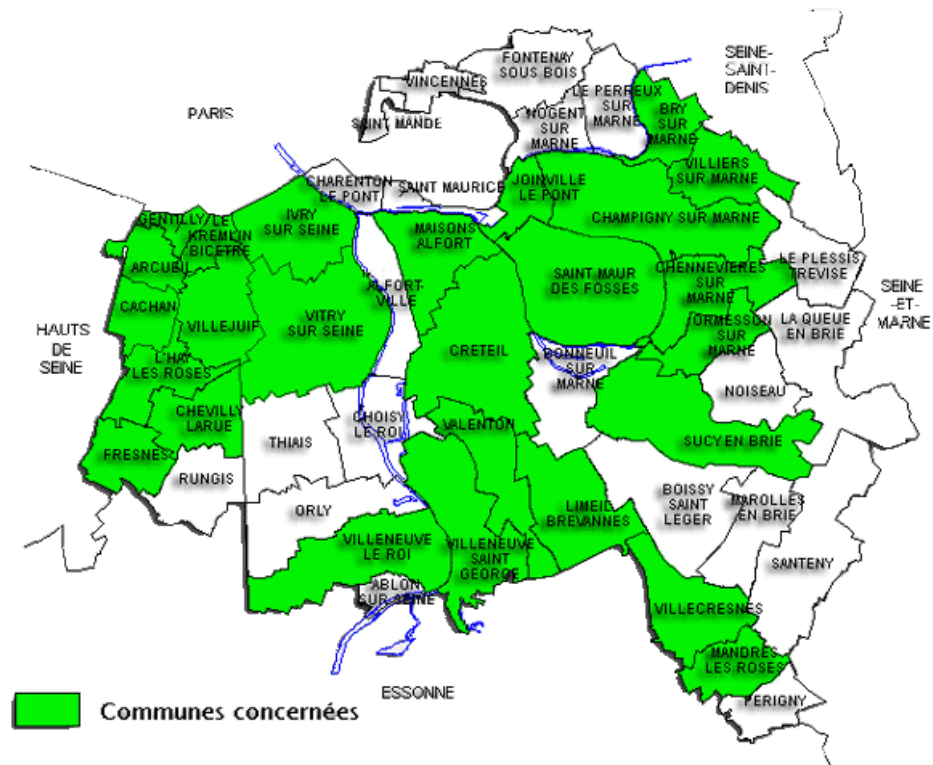
Zone réglementaire du PPRI approuvé par arrêté préfectoral du 28 juillet 2000 modifié le 12 novembre 2007



Source : Direction Départementale de l'Équipement du Val-de-Marne

Les risques d'inondations par coulées de boues et ruissellement urbain

L'imperméabilité du sol liée aux aménagements urbains limite l'infiltration des précipitations et accentue le ruissellement. Cette situation occasionne souvent une saturation et le refoulement du réseau d'assainissement des eaux pluviales. Un Plan de Prévention des Risques (PPR) d'inondation et coulée de boue par ruissellement en secteur urbain a été prescrit le 9 juillet 2001 par le préfet sur 26 des 47 communes du Val-de-Marne, notamment sur Villeneuve-le-Roi.



Les risques technologiques

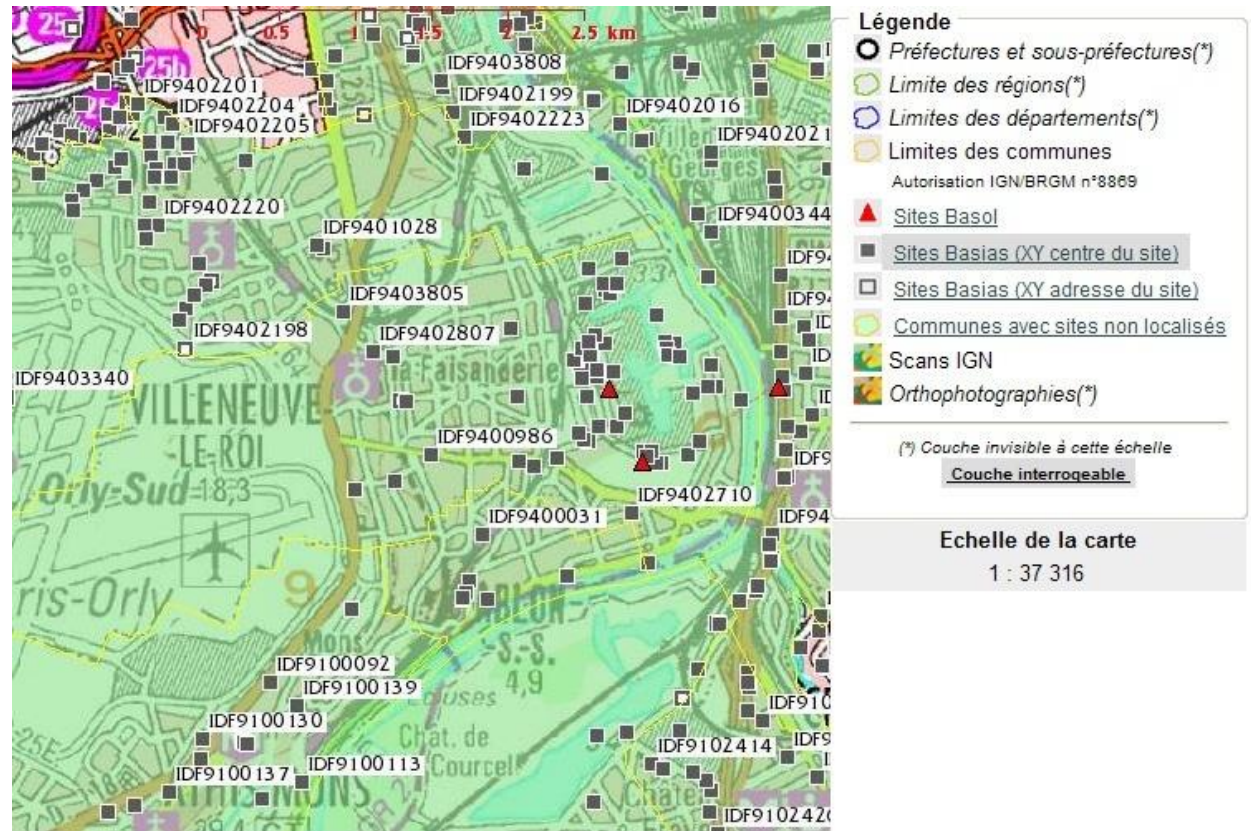
Certains établissements industriels ou autres exercent une activité qui peut entraîner un danger ou des nuisances pour le voisinage ou l'environnement.

En vertu de la loi pour la Protection de l'Environnement du 19 juillet 1976, une nomenclature de ces installations dites « classées pour l'environnement », arrêtée par décret en Conseil d'État, répartit ces activités en deux catégories :

- celles qui présentent des risques limités (classe D de la nomenclature) sont soumises à simple déclaration à la préfecture et à l'obligation de respecter les dispositions réglementaires en matière d'hygiène publique.
- celles qui présentent de graves dangers ou inconvénients pour l'environnement (classes A, B, C) doivent obtenir une autorisation préalable auprès de la DRIRE, impliquant la réalisation d'une étude d'impact et de dangers.

La base de données nationales BASIAS (**B**ase de **D**onnées des **A**nciens **S**ites Industriels et **A**ctivités de **S**ervice) fait un inventaire des sites industriels et activités spéciales en cours d'exploitation ou ayant existé. Les principaux objectifs de cet inventaire sont de recenser tous les sites susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement, de conserver la mémoire de ces sites et de fournir des informations utiles aux acteurs de l'urbanisme, du foncier et de la protection de l'Environnement. L'inscription à l'inventaire ne préjuge aucunement de l'existence d'une pollution.

Anciens Sites Industriels et Activités de Service



Source : BASIAS

De plus, le Plan Local d'Urbanisme de Villeneuve-le-Roi doit prendre en compte les sites mettant en œuvre des produits dangereux ou présentant des risques notables d'incendie, d'explosion ou de dissémination de substances toxiques. **Le dépôt du Groupement Pétrolier du Val-de-Marne (GPVM), localisé sur la commune, est classé site SEVESO « seuil haut »** par arrêté ministériel du 10 mai 2000.

Par ailleurs, la base de données BASOL recense les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

4sites sont recensés sur la commune de Villeneuve-le-Roi :

94 - Villeneuve-le-Roi - FACOM

La société FACOM a exploité, entre 1954 et 2005, des ateliers de production d'outillages à main soumis à autorisation, notamment selon les rubriques R.2560-1 [A] (travail mécanique des métaux et alliages) et R.2565-2-a [A] (revêtement métallique ou traitement). La cessation d'activité définitive a eu lieu le 14 mars 2005. Le site occupait une surface d'environ 19 400 m², divisé en deux parcelles : la parcelle AH17 (17 000 m²) en toute propriété et la parcelle AH16 (2 400 m²) en location. L'ensemble des éléments bâtis a été démolit en 2007, à l'exception de la dalle de sol qui assure une étanchéité en surface. La parcelle appartenant à FACOM est actuellement louée par la société voisine pour servir de lieu de stockage de bennes vides.

94 - Villeneuve-le-Roi - GROUPEMENT PETROLIER DU VAL DE MARNE (GPVM)

Le dépôt pétrolier est implanté sur la commune de Villeneuve-le-Roi depuis 1930 en bordure de darses et à 700 mètres du lit moyen de la Seine. Le groupement Pétrolier du Val-de-Marne comprend les sociétés ESSO, CARFUEL et SIPLEC. Site soumis à l'article 65 de l'arrêté du 2 février 1998 concernant la surveillance des eaux souterraines.

94 - Villeneuve-le-Roi - TOTAL - RELAIS DE LA SURETTE

La station-service « Relais de la Surette » était soumise à déclaration selon les rubriques R.1432-2-b et R.1434-1-b, relatives au stockage et à la distribution de liquides inflammables. Elle existait depuis 1952. Le site, une surface plane d'environ 1500 m², est la propriété de la société TOTAL. Elle était composée de 6 cuves ayant une capacité totale de stockage de 67 m³, d'une zone de dépotage, de deux îlots de volucompteurs multi-produits, d'un distributeur de fioul, de deux séparateurs à hydrocarbures, d'un auvent et d'une boutique avec habitation. Le reste de la parcelle était occupé par une zone enherbée (dite "jardin") d'environ 1500 m², en contrebas de la station-service. Le site est implanté sur la rive gauche, à moins de 100 mètres de la Seine. La nappe alluviale de la Seine est recoupée entre 3 et 4 mètres de profondeur, au droit du site. Le site est inclus dans un tissu urbain dense. Son environnement immédiat se compose d'une zone résidentielle et d'une zone industrielle au nord. Par courrier du 07/12/2012,

Commune de Villeneuve-le-Roi

TOTAL a transmis une notification de cessation d'activité. L'activité a définitivement cessé le 20/12/2012. Le récépissé de cessation a été délivré le 4 mars 2013.

94 - Villeneuve-le-Roi - TOTAL LUBRIFIANTS

En activité depuis 1940, anciennement Etablissements BOURGEOIS et BSA, le site était exclusivement dédié au stockage de lubrifiants (huiles hydrauliques et moteur) destinés aux grandes surfaces, pour ce qui concernait les produits conditionnés, aux industriels, garages, et transporteurs pour ce qui concernait les produits en vrac. Le dernier atelier de production (paraffines) a été arrêté en juin 2005. TOTAL LUBRIFIANTS a cessé, partiellement, ses activités sur les parcelles AM11, AM139 et AM143 le 26/04/2010. Les bâtiments d'entreposage implantés partie ouest du site ont été démolis et le terrain mis à nu. TOTAL LUBRIFIANTS est propriétaire de la parcelle AM143 et la société FONCIERE MORILLON G. CORVOL est propriétaire des parcelles AM 139 et AM11. TOTAL LUBRIFIANTS a cessé ses activités, sur l'ensemble du site, le 15/11/2015 (notification du 30/09/2013). Tous les bâtiments ont été démolis. Le site est implanté dans la zone industrielle de Villeneuve-Le-Roi, en bordure de darse.

Les listes des sites BASIAS (66 sites) et BASOL et leurs données complémentaires sont ajoutées en annexe.

Un Plan de Prévention des Risques Technologiques a été approuvé en date du 20 juillet 2016.

Conformément à l'article L. 515-16 du code de l'environnement, le présent PPRT délimite, à l'intérieur du périmètre d'exposition aux risques, plusieurs types de zones et secteurs réglementés.

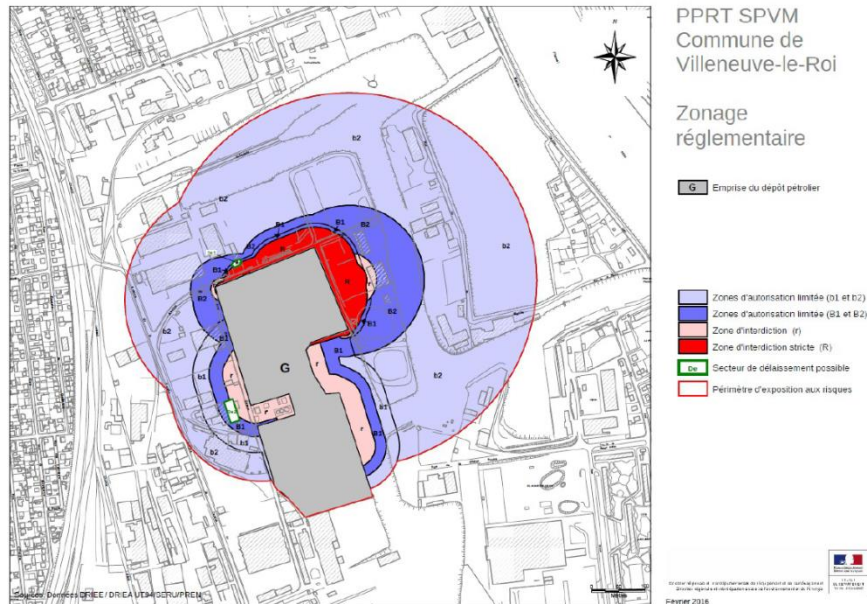
Cinq zones de réglementation différente sont définies en fonction du type de risques, de leur gravité, de leur probabilité, de leur cinétique et des enjeux en présence :

Zone Rouge foncé (R) d'interdiction stricte

Zone rouge clair (r) d'interdiction

Zone Bleu foncé (B) d'autorisation sous réserve

Zone bleu clair (b) d'autorisation



Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) approuvé le 20 juillet 2016 par arrêté préfectoral N°2016/2352

La carte se traduit par différentes mesures qui s'appliquent à l'occupation des sols suivant les zones déterminées.

Les risques de transport de matières dangereuses

Le risque de transport de matières dangereuses est consécutif à un accident se produisant lors du transport par voies routières ou ferroviaires de matières dangereuses. Il peut entraîner des conséquences graves pour la population, les biens et/ou l'environnement. La commune de Villeneuve-le-Roi est concernée par ces risques liés au transport de matières dangereuses :

Liés aux transports routiers

Les produits transportés, les modes de stockage et de transport peuvent constituer un aléa. Ce risque est particulièrement difficile à localiser, car bien que diffus, il est aussi omniprésent. Il n'existe pas d'itinéraires obligatoires pour les transports de Matières Dangereuses, ce qui laisse supposer que le trafic le concernant se concentre sur les

grands axes routiers. Rappelons que le transport routier de marchandises est relativement important sur Villeneuve-le-Roi en comparaison des autres communes du département.

Liés aux transports ferrés

L'ensemble des lignes ferrées traversant le territoire est concerné par ce risque ainsi que la gare de triage de Villeneuve-Saint-Georges. En termes de fret, une cinquantaine de trains sont expédiés en moyenne par jour, et ce nombre va croître sensiblement dans les prochaines années. Ce pôle de triage majeur a été retenu par la SNCF pour constituer l'un des « haut débit ferroviaire » nationaux. Un plan de transport de matières dangereuses a été remis à jour en 2007.

Liés aux transports fluviaux

Le territoire communal est limité à l'est par la Seine où de nombreuses péniches d'hydrocarbures transitent.

Liés aux canalisations

Les canalisations de transport permettent d'assurer les liaisons entre les lieux de production ou de stockage des fluides et les lieux où ces mêmes fluides sont distribués, ces lieux pouvant être parfois très distants les uns des autres. Ces canalisations font l'objet de prescriptions constructives et d'exploitation, ainsi que de mesures d'information et de mise en conformité.

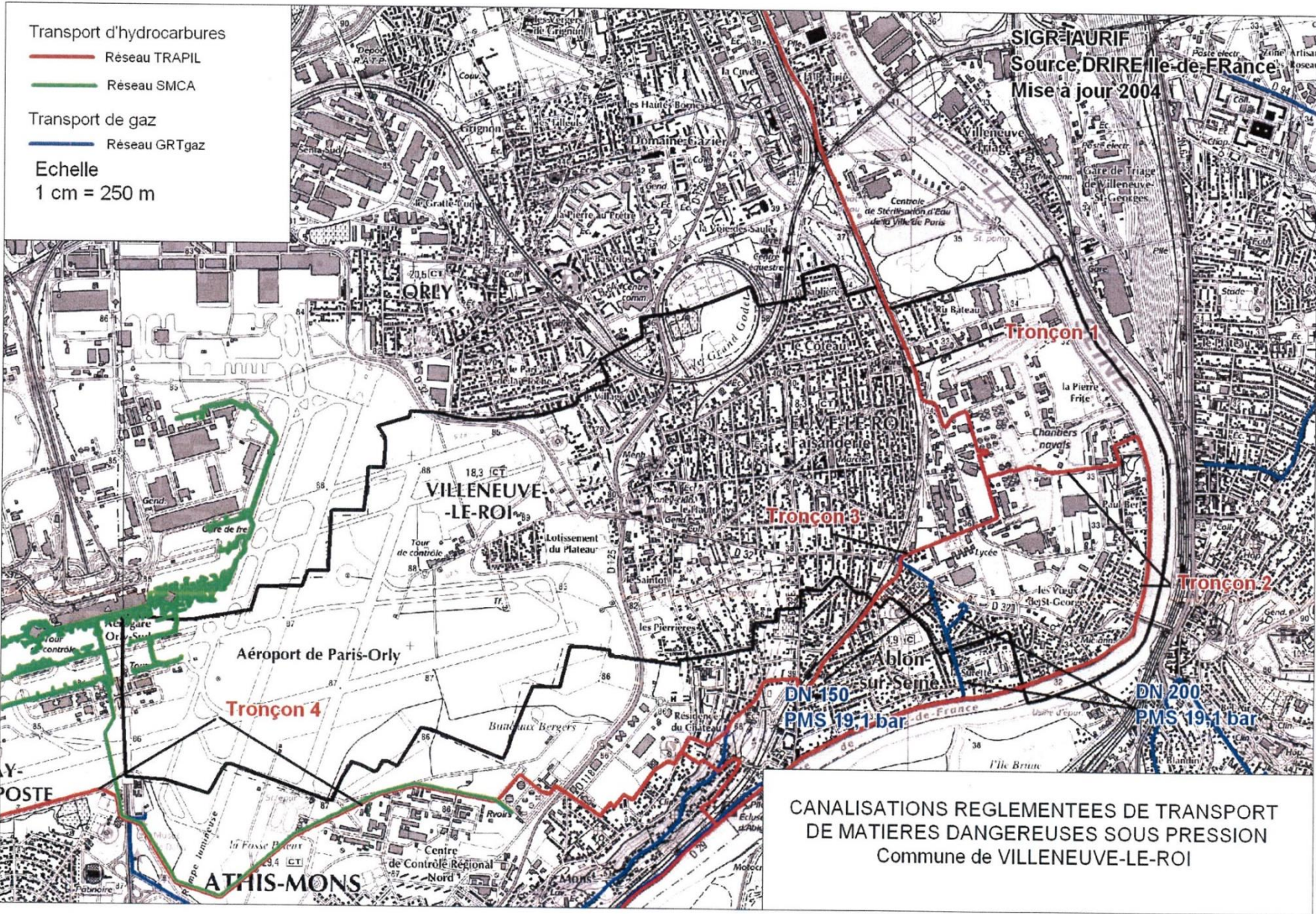
Les accidents liés à des canalisations sont rares mais peuvent être graves. Ils consistent en une perte de confinement, pouvant provoquer :

- l'agression physique de l'ouvrage, notamment lors de travaux de tiers.
- des risques particuliers locaux.
- la corrosion, l'érosion mécanique extérieure, le défaut de construction à l'origine des brèches de faibles diamètres.

Sur la commune de Villeneuve-le-Roi se trouvent 3 types de canalisations à prendre en considération :

- des canalisations de transport de gaz exploitées par la société GRTgaz se trouvant au sud-est de la commune.
- une canalisation d'hydrocarbures exploitée par la société TRAPIL se trouvant à l'est de la commune et traversant la commune du nord au sud.
- une canalisation d'hydrocarbures exploitée par la société SMCA se trouvant au sud-ouest de la commune dans l'enceinte de l'aéroport d'Orly.

Les contraintes en matière d'urbanisme concernent essentiellement les projets nouveaux relatifs aux établissements recevant du public (ERP) les plus sensibles et aux immeubles de grande hauteur (IGH).



Les autres risques

Les risques d'exposition à l'amiante

Le décret n°2002-839 du 3 mai 2002 et le code de la Santé publique (art 1334.7) précisent que : « les immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997 doivent faire l'objet d'un constat de présence ou d'absence d'amiante ».

Ce constat doit être joint à toute promesse ou tout acte authentique lors des ventes ou achats de biens immobiliers.

Les risques d'exposition au plomb

Le Préfet a, dans son arrêté n°2000/3300 du 19 septembre 2000 modifié par l'arrêté n°2000/3558 du 6 octobre 2000, classé l'ensemble du département du Val-de-Marne en zone à risque d'exposition au plomb.

LA GESTION DES DECHETS

Sur le département du Val-de-Marne, le **Plan Départemental d'Élimination des Déchets** (PREDMA), approuvé le 20 décembre 2000 par le Conseil départemental, planifie les méthodes et moyens de gestion dans le département.

Un **plan unique de gestion des déchets du Bâtiment et des Travaux Publics** a été établi sur Paris et les trois départements de la « Petite couronne » (Paris, Hauts de Seine, Seine Saint-Denis, Val-de-Marne). Ce plan a été approuvé par la commission plénière le 24 avril 2003.

Le **SIEVD** (Syndicat mixte Intercommunal pour la gestion, l'Exploitation et la Valorisation des Déchets de la région de Rungis) a pour mission le traitement des déchets des habitants des 10 villes adhérentes.

Le SIEVD traite et valorise les déchets grâce à :

- **l'Usine d'Incineration des Ordures Ménagères** (UIOM) qui valorise les ordures ménagères en production de chaleur pour le MIN de Rungis (Marché d'Intérêt National) et une partie de l'Aéroport de Paris. Une valorisation matière par l'utilisation des mâchefers dans les sous-couches routières y est également réalisée. L'usine accueille près de 130 000 tonnes de déchets par an, dont 68 000 tonnes pour le SIEVD.

- **le Centre de Tri des emballages ménagers**, situé sur le MIN de Rungis, qui traite les emballages ménagers recyclables et les journaux-magazines, qui sont ensuite expédiés vers les filières de recyclage pour une valorisation matière.
- **la plateforme de regroupement du verre** qui est également implantée sur le MIN, traite les déchets issus de la collecte sélective.
- **Un réseau de déchèterie** est en cours d'élaboration et vient compléter le dispositif de traitement des déchets. Un premier équipement, situé sur la commune de Fresnes/Chevilly-Larue, permet de réceptionner les encombrants.

La compétence pour la collecte et le traitement des déchets ménagers est assurée par la commune. Celle-ci assure :

- la **collecte des déchets ménagers** a lieu 2 fois par semaine, sauf pour les grands collectifs et les deux rues commerçantes du Général de Gaulle et Hyppolite Caillat où elles sont collectées trois fois par semaine.
- la **collecte des déchets recyclables** (papier, plastique, métaux, aluminium...) est effectuée une fois par semaine.
- le **verre** est collecté en conteneur pour l'habitation collective et caissette pour les pavillonnaires. 18 colonnes à verre sont disposées sur le territoire de la commune.
- Les autres déchets recyclables sont collectés en bacs. Pour ces deux collectes, la ville est divisée en secteurs.

Pour la collecte de déchets ménagers et le traitement de déchets non compris dans la définition des déchets ménagers et des encombrants, un centre de tri est situé à Villeneuve-le-Roi.



LES ENERGIES

L'article 4 de la loi relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement du 3 août 2009 dessine les grands enjeux énergétiques pour la France à court et moyen termes, à savoir :

- la réduction des consommations dans les constructions neuves : basse consommation (< 50 kWh / m² / an) en 2012 et énergie positive en 2020.
- réduction des consommations d'énergie du parc des bâtiments existants publics et tertiaires d'au moins 38% d'ici 2020, avec un audit pour tous les bâtiments publics à compter de 2010.


L'origine de la plupart des énergies utilisées est d'origine fossile sur Villeneuve-le-Roi. La commune entend favoriser le développement et l'utilisation d'énergies renouvelables mobilisables (solaire, biomasse, etc.) mais surtout d'inciter et d'informer les pétitionnaires à concevoir des constructions bien isolées.

L'EXPOSITION AUX ONDES

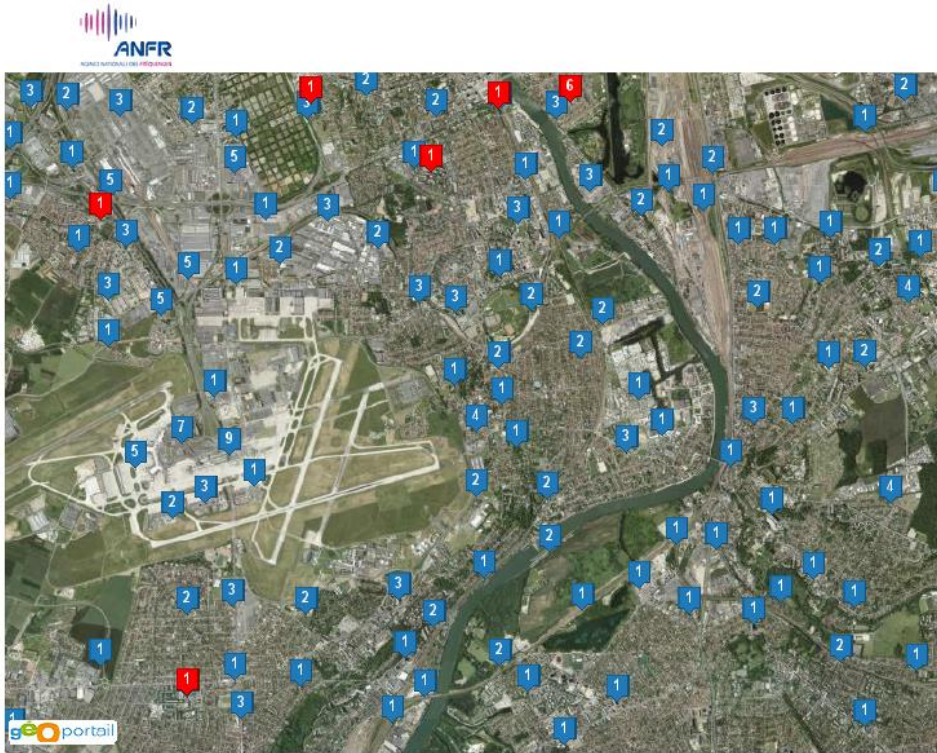
La réglementation définit des niveaux maximum d'exposition (décret n°2002-775 du 3 mai 2002 pris en application de l'article L.32 du code des postes et télécommunications et relatif aux valeurs limites d'exposition du public aux champs électromagnétiques émis par les équipements utilisés dans les réseaux de télécommunication ou par les installations radioélectriques).

Lorsque des établissements scolaires, crèches, établissements de soins sont situés dans un rayon de 100 m d'une antenne de téléphonie, l'article 5 dudit décret exige du pétitionnaire (en plus du respect des valeurs limites d'exposition du public aux champs électromagnétiques émis) de fournir des éléments attestant que le champ émis est aussi faible que possible.




Le site Cartoradio permet de connaître l'emplacement des stations radioélectriques et d'accéder aux mesures de champs électromagnétiques pour un site donné. Il localise le support (pylône, mat, bâtiment, terrasse,...) sur lequel l'installation (équipement d'émission /réception et antenne) est fixée.

Chaque support est représenté sur Cartoradio par le symbole . Le chiffre indique le nombre de supports sur un site.

La commune de Villeneuve-le-Roi possède des supports en zone urbaine et de nombreux supports sur le site de l'aéroport.



Supports

- Téléphonie mobile: Stations en service 4G, 3G et 2G des opérateurs    et des opérateurs Outre mer ■
- ▲ TV
- Radio
- ▼ Autres stations

Mesures

- Mesure de moins de deux ans

L'Agence nationale des fréquences ne saurait garantir l'exhaustivité et l'exactitude Edition du 28/04/2017 des informations fournies, celles-ci étant, dans la plupart des cas, collectées auprès de personnes tierces (exploitants, laboratoires de mesures, ...). 1000 m

PARTIE 3 – ANALYSE DE LA CONSOMMATION D’ESPACE ET POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

LA CONSOMMATION D'ESPACE SUR LES 10 DERNIERES ANNEES

Rappel du cadre juridique

Le code de l'urbanisme prévoit, à l'article L.151-4, que le rapport de présentation :
 «Analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme».

Evolution des espaces verts et naturels de 1982 à nos jours

L'étude de l'évolution des espaces verts et naturels ci-dessous a été effectuée à partir des cartes des Modes d'Occupation des Sols (MOS) de l'IAU de 1982, 1999 et 2008.

En 1982, les surfaces cultivées s'étendent sur 39 ha avec trois grandes parcelles de plus de 10 ha. Les espaces boisés couvrent une faible surface de moins d'un hectare alors que les espaces verts, éparpillés sur l'ensemble de la ville, représentent une superficie de 42 ha. De nombreuses parcelles sont considérées en espaces urbains ouverts qui couvrent 24 ha.

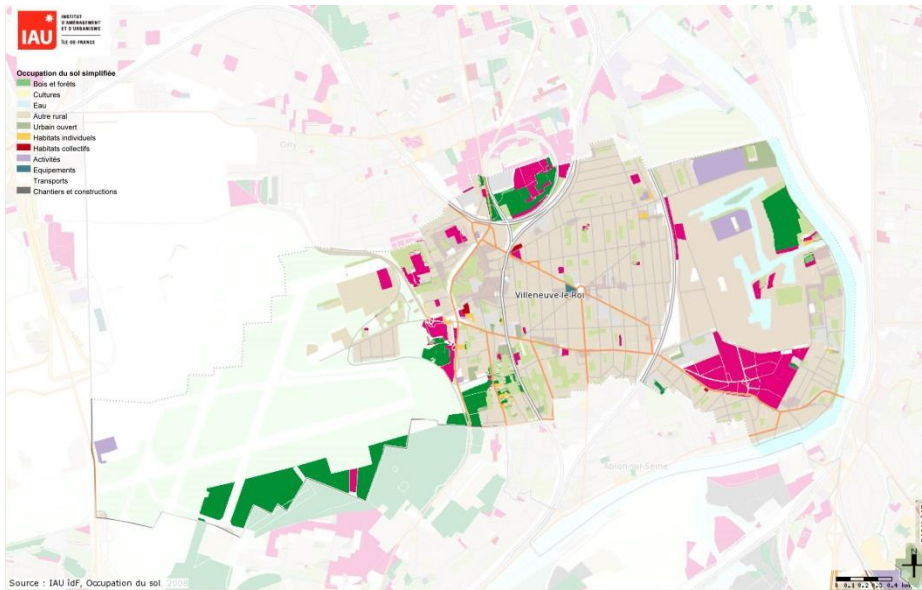


Espaces verts et naturels en 1982



Espaces verts et naturels en 1999

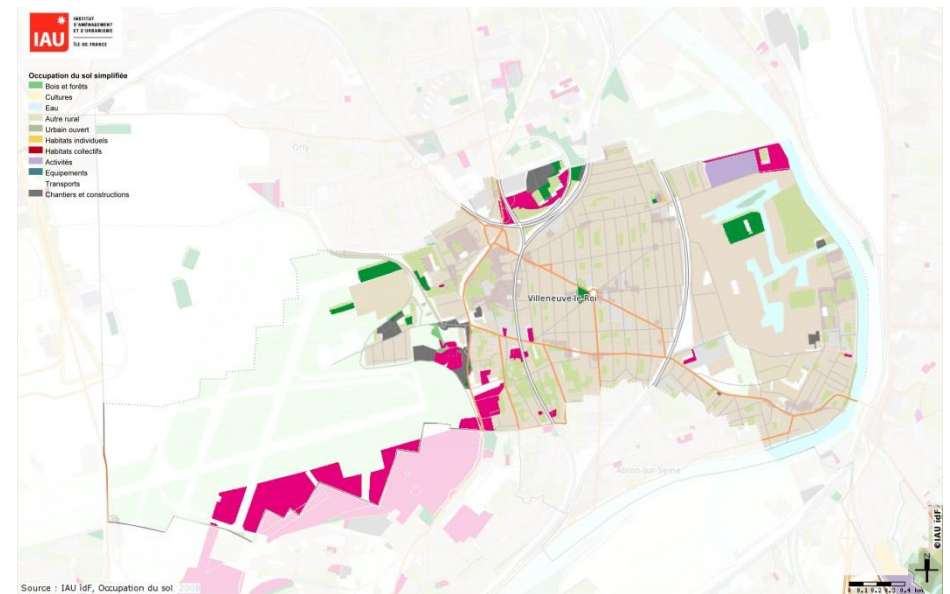
La carte ci-dessous présente en rouge les espaces verts et naturels disparus entre 1982 et 1999, en vert les espaces qui sont apparus.



Entre 1982 et 1999, toutes les surfaces cultivées disparaissent et de nouvelles apparaissent (31 ha) au Sud des pistes de l'aéroport d'Orly. Deux tiers des surfaces boisées disparaissent mais cette superficie est compensée par l'extension des bois existants. Les surfaces en espaces verts augmentent de 12 ha dont 8 ha qui était anciennement une parcelle cultivée. Presque 18 ha d'espaces urbains ouverts disparaissent au profit de zones urbanisées.

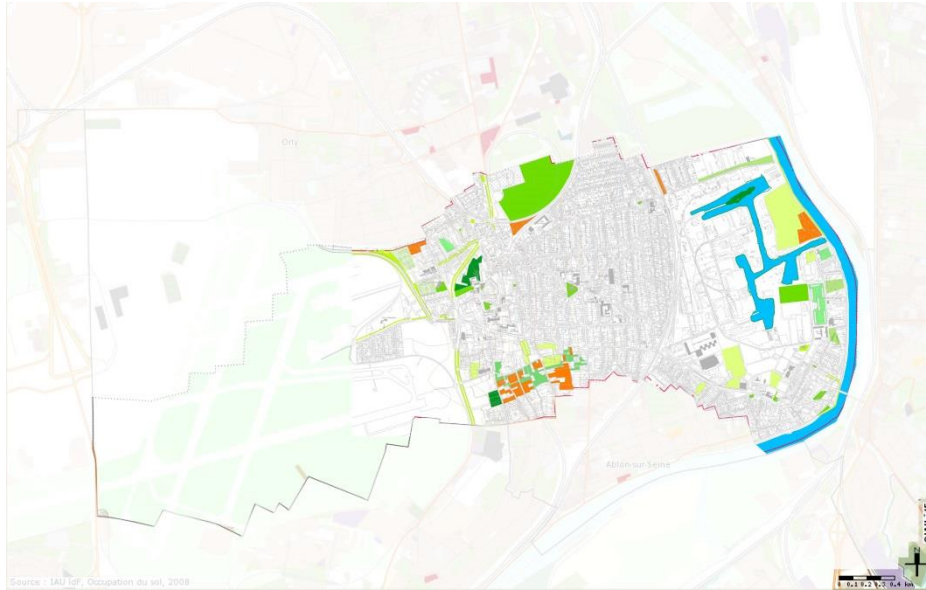


Espaces verts et naturels en 2008



La carte ci-avant présente en rouge les espaces verts et naturels disparus entre 1999 et 2008, en vert les espaces qui sont apparus.

Entre 1999 et 2008, les surfaces cultivées et les espaces boisés disparaissent totalement. De nouveaux espaces verts apparaissent, équivalent à 3 ha. La ville possède donc un peu plus de 56 ha d'espaces verts sans compter les 7 ha d'espaces ouverts urbains.



On observe une perte d'environ 7% des espaces verts entre 1982 et 1999. Cette disparition s'accélère entre 1999 et 2008 avec une disparition supplémentaire de 35 % de ces espaces.

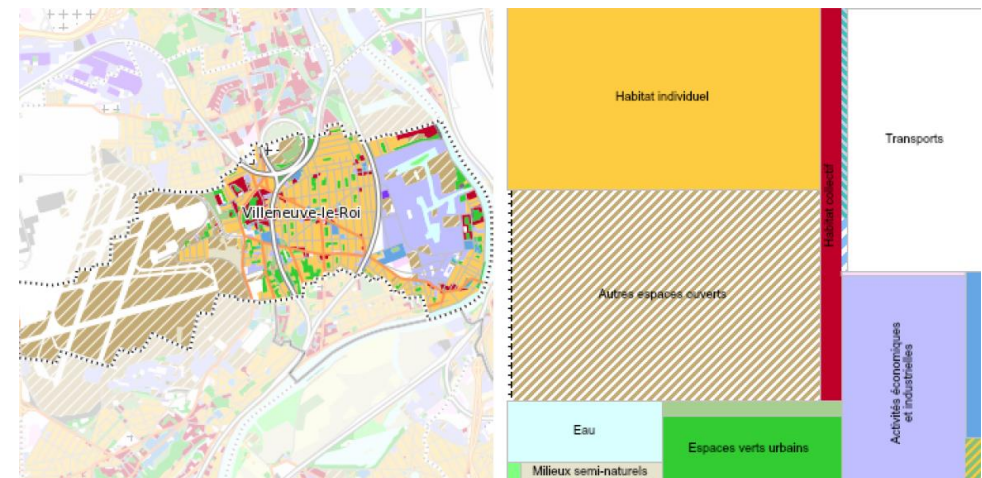
Entre 2008 et 2012⁶, on observe très peu d'évolution des espaces forestiers et naturels. On constate un gain de 1,2 hectares d'espaces verts urbains grâce à la création de nouveaux parcs. Les autres espaces ouverts, localisés sur la zone aéroportuaire, sur la zone industrielle de la Carelle se sont accrus de 5 hectares. La mutation vers ces types de sol est à mettre en parallèle avec la perte en occupation par de l'activité économique (-4,65 ha) et en zones de carrières, décharges et chantiers (-6,23ha).

Mode d'occupation actuel

Aujourd'hui, le territoire de la commune est constitué d'une part importante d'espaces construits et artificialisés qui occupent 59,5 % du territoire (495ha). Il s'agit de l'habitat individuel et collectif, des activités, équipements, transports, carrières, implanté majoritairement sur le centre et l'est de la commune.

On compte 34,8% d'espaces ouverts artificialisés (300ha), composés principalement des pistes aériennes à l'ouest, mais aussi du Parc de loisirs du Grand Godet au nord et de quelques zones entre la Seine et les darses à l'ouest.

On recense 5,65% d'espaces agricoles, forestiers et naturels sur le territoire (47ha).



Source : Mode d'occupation du sol, IAU, 2012

Occupation du sol en hectares	Surface 2008	Disparition	Apparition	Surface 2012	Bilan
1 Forêts	1,10	0,00	0,00	1,10	0,00
2 Milieux semi-naturels	11,03	0,00	0,00	11,03	0,00
3 Grandes cultures	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4 Autres cultures	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5 Eau	34,89	0,00	0,02	34,91	0,02
Espaces agricoles, forestiers et naturels	47,03	0,00	0,02	47,05	0,02

⁶ Selon analyse des données IAU
Commune de Villeneuve-le-Roi

ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

Rappel du cadre juridique

Le code de l'urbanisme prévoit, à l'article L.151-4, que le rapport de présentation analyse : « [...] la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ».

Méthodologie

L'identification des secteurs les plus favorables à une évolution a été réalisée en s'appuyant sur plusieurs indicateurs, favorables à l'évolution du foncier :

- Situation privilégiée dans la ville : secteurs de centralités, proximité des équipements et des services ou bonne accessibilité présente ou future
- Parcelles ou groupement de parcelles peu bâties situées dans un secteur dense
- Parcelles identifiées pour recevoir un futur projet
- Espaces à requalifier

L'ensemble de ces critères a permis de définir les périmètres des zones les plus propices à une densification :

- Les deux secteurs de la commune qui font l'objet d'orientations d'aménagements et de programmation et avec chacune un périmètre d'attente de projet :
 - Les terrains de la Grusie ADP
 - Les terrains de la Carelle dans la continuité de Parc en Seine
- Les secteurs de la commune au sein desquels il est prévu une intensification urbaine qu'il s'agit de distinguer en fonction de leur situation ou non dans les secteurs du PEB de la commune :
 - Zone UAa et UAb dans zone PEB C
 - Zone UAd dans zone PEB C
 - Zone UAc hors zone PEB
 - Zone UC
 - Zone UEa hors zone PEB

Indicateurs de mutabilité

Au sein des secteurs définis, une analyse plus fine à l'échelle de la parcelle permet d'évaluer les capacités de mutation de chacune, reposant sur les critères suivants :

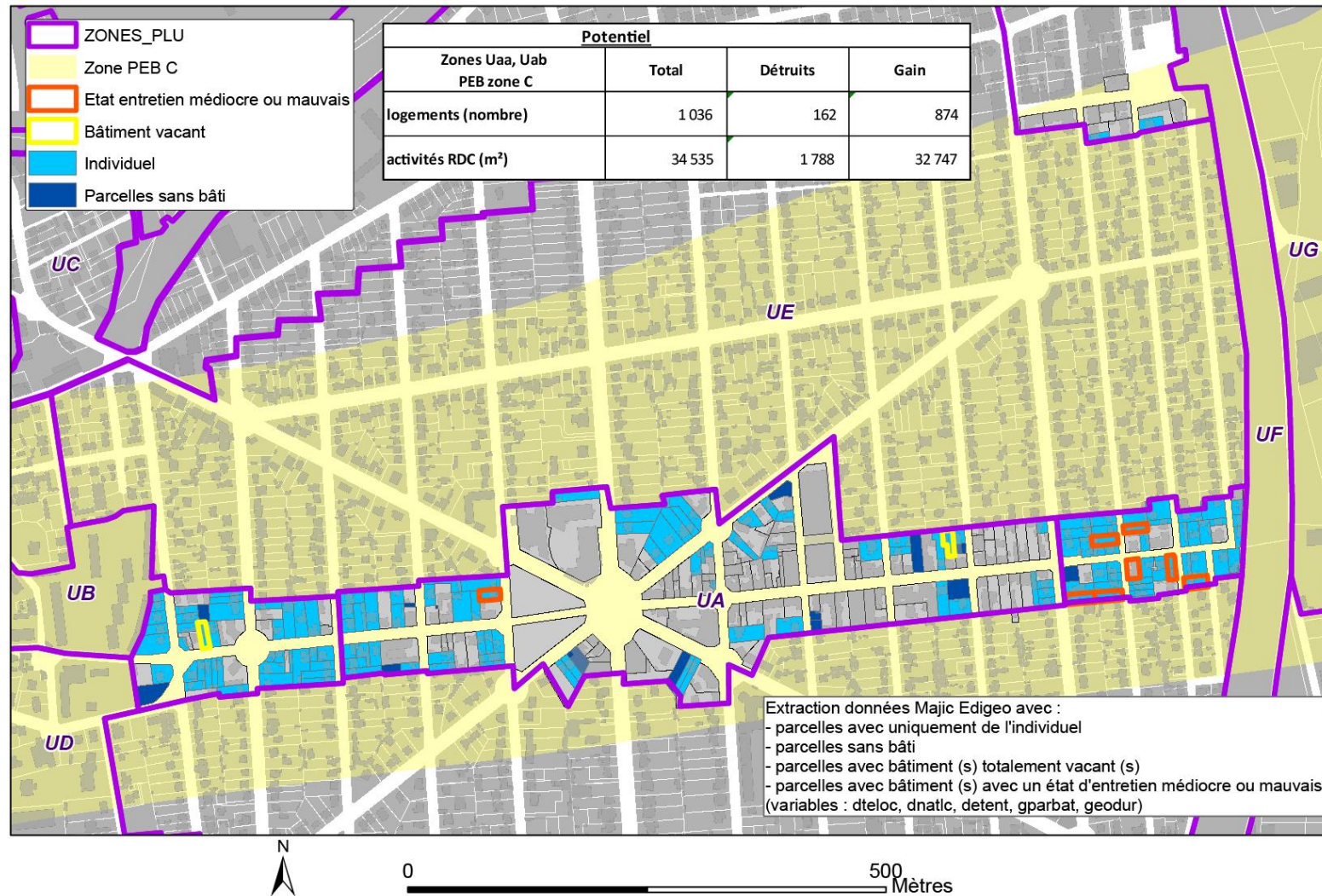
- Une parcelle non occupée
- Une parcelle occupée par un bâti vacant
- Une parcelle occupée par un bâti de qualité médiocre ou mauvaise
- Une parcelle occupée par du logement individuel (facilité de mutation du terrain contrairement à des bâtiments de logements collectifs).

Le report cartographique permet une visualisation rapide des parcelles ou groupes de parcelles concernées par un ou plusieurs critère(s).

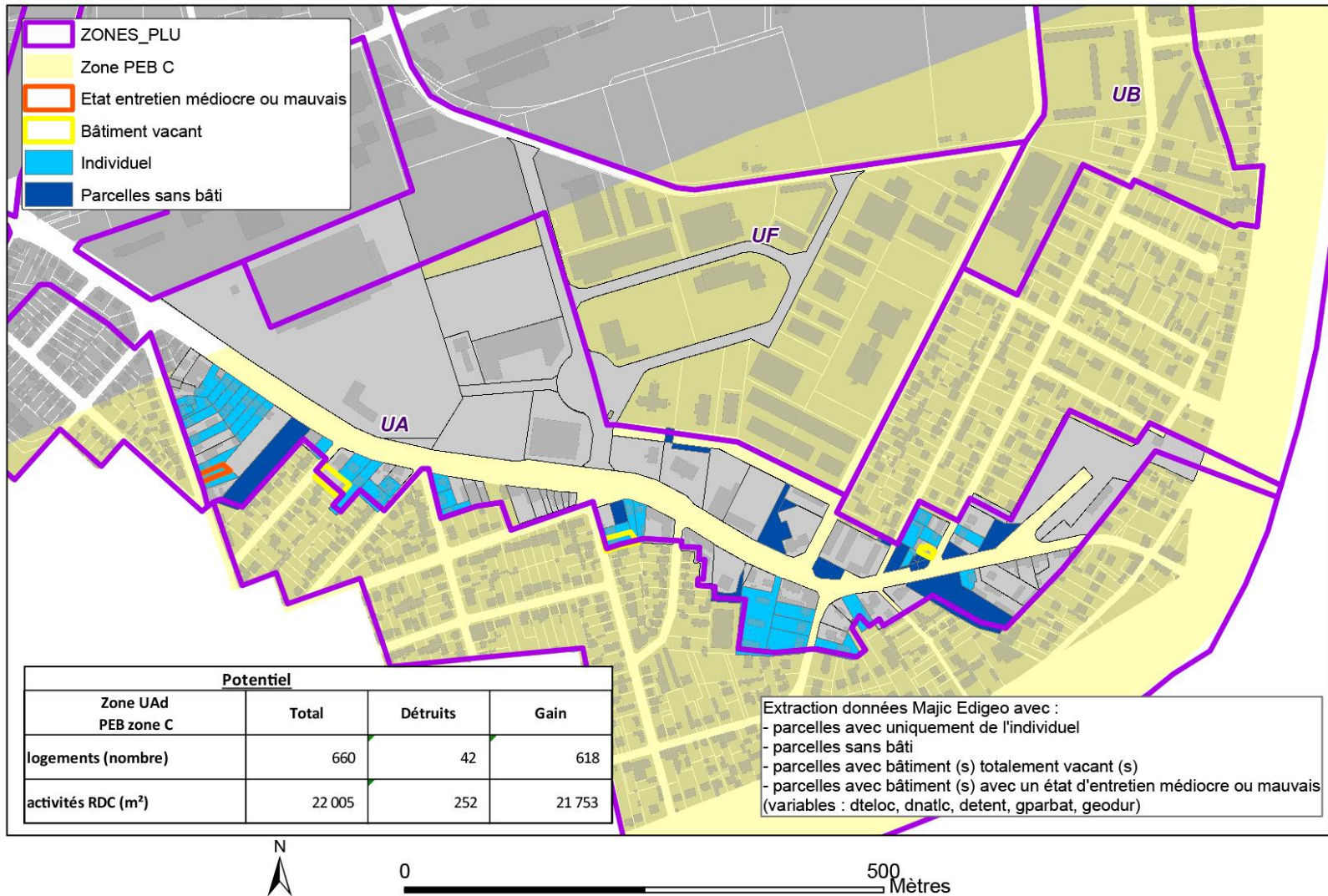
Ce report graphique est accompagné d'un tableau des potentiels **d'évolution indicatives** en matière de logements et d'activités en fonction des possibilités réglementaires mises en œuvre à l'occasion du PLU.

Celles-ci sont toutefois dépendantes du marché immobilier, des propriétaires qui gardent l'initiative de l'évolution et des contraintes inhérentes au territoire notamment celles du PEB, et de la zone inondable.

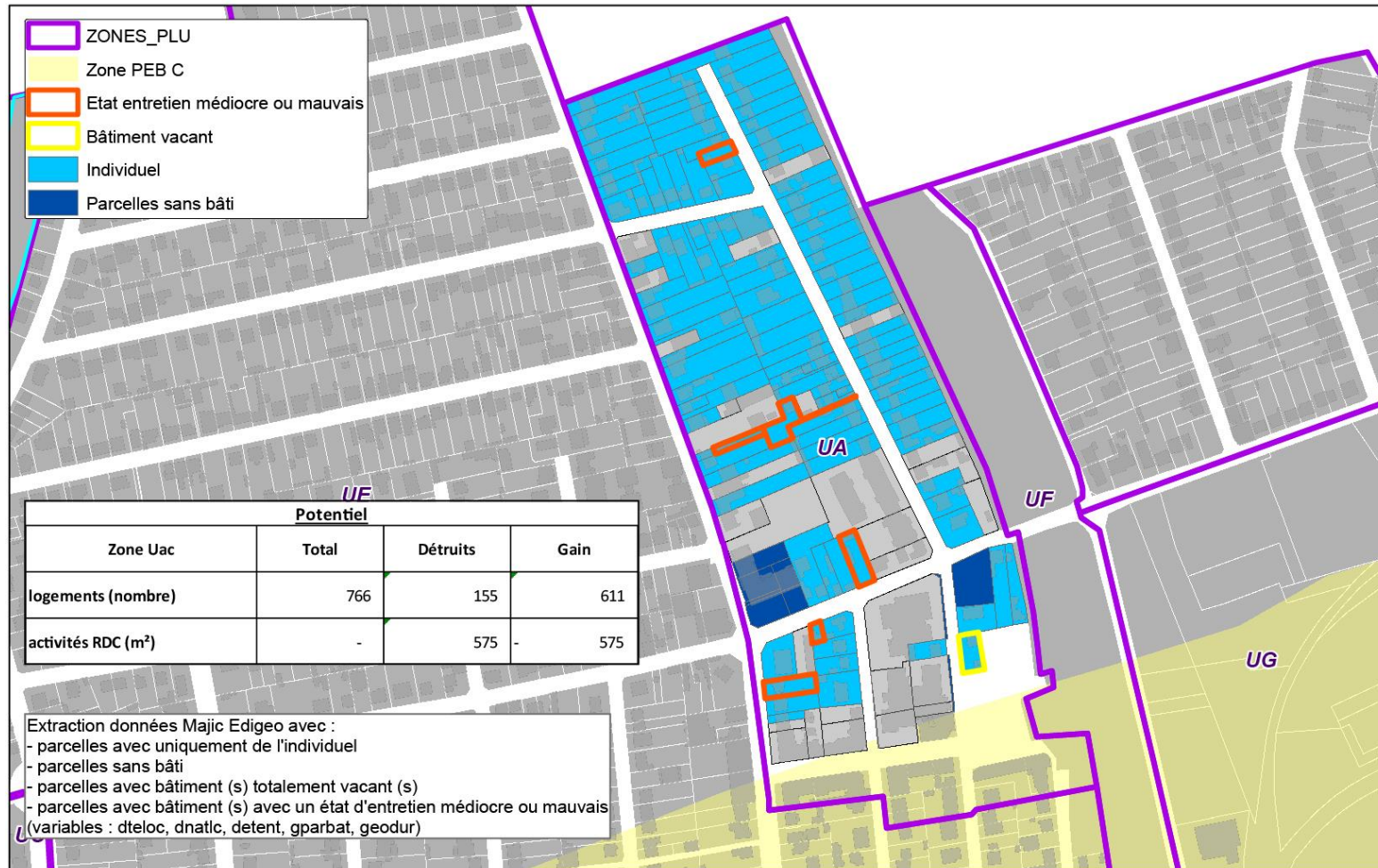
Zone UAa et UAb dans zone PEB C



Zone UAd dans zone PEB C



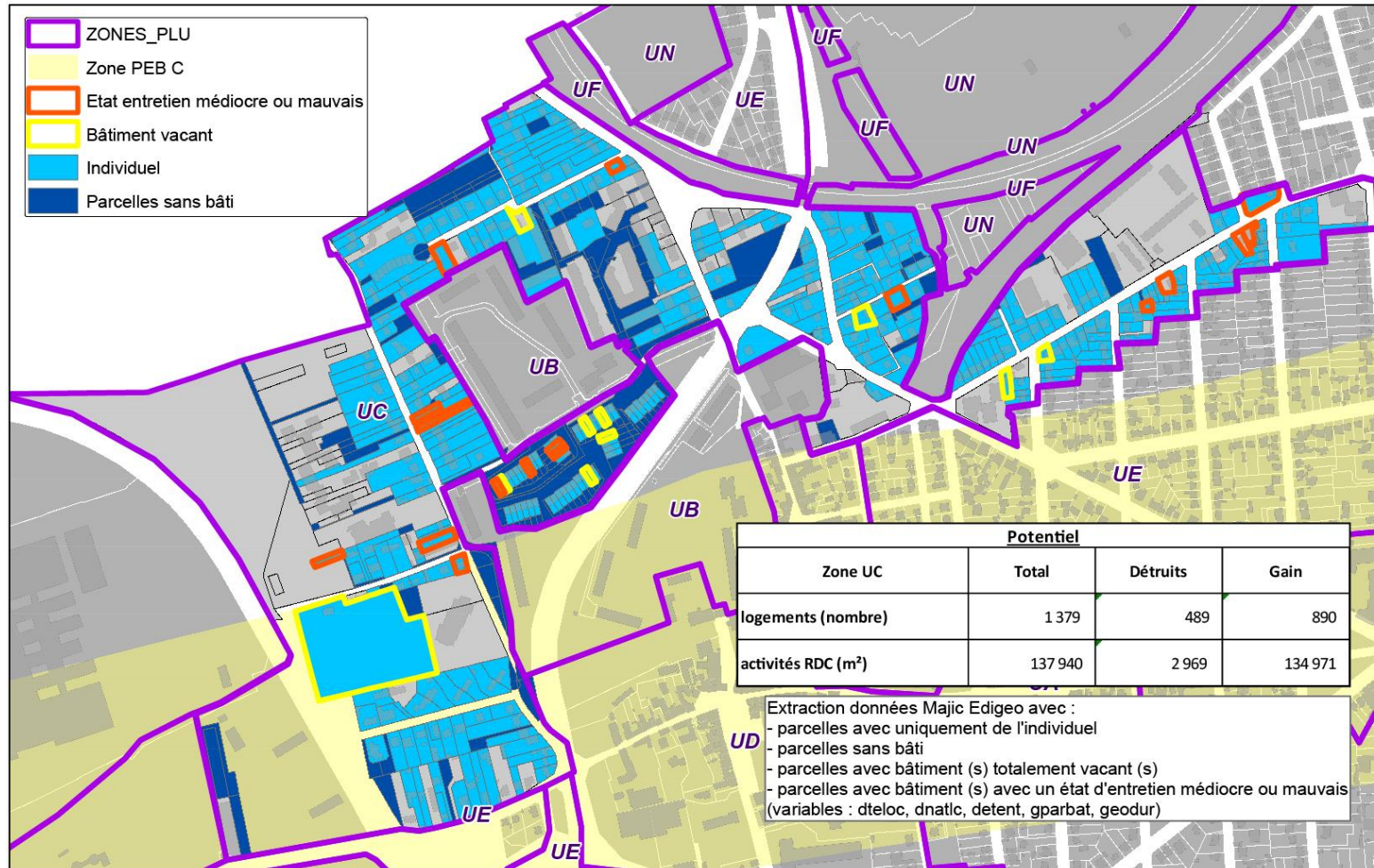
Zone UAc hors zone PEB



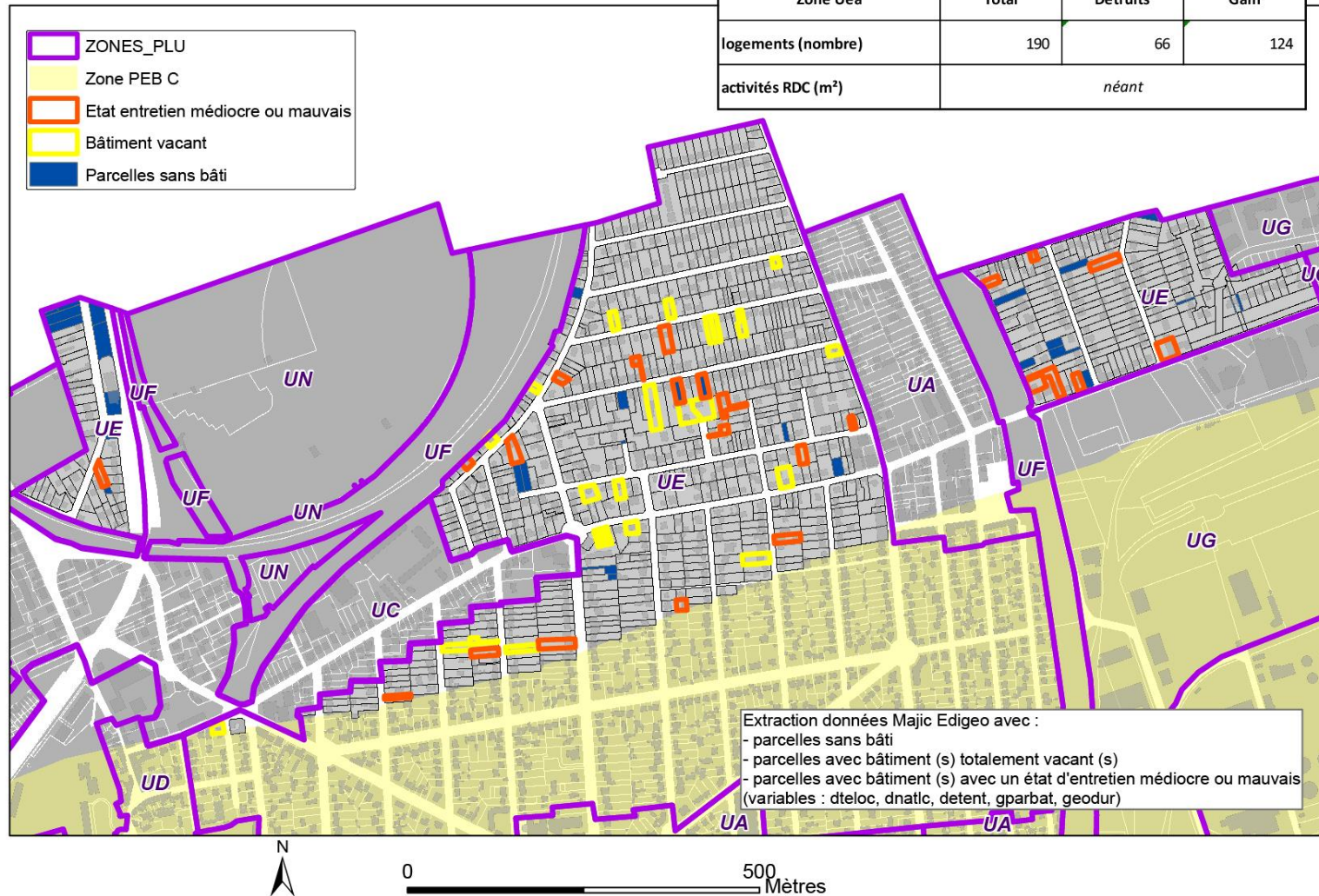
0

500
Mètres

Zone UC



Zone UEa hors zone PEB



Bilan du potentiel de mutation et densification

	Logements			Activités RDC m ²		
	Total	Détruit	Gain	Total	Détruit	Gain
HORS ZONE PEB						
Zone UAc	766	155	611	/	575	-575
Zone UC (en majeure partie hors PEB, totalité du potentiel pris en compte)	1379	489	890	137940	2969	134971
Zone UEa	190	66	124	néant	néant	néant
TOTAL	2335	710	1625	137940	3544	134396
DANS ZONE PEB						
Zone UAa et Uab dans PEB C	1036	162	874	34 535	1 788	32747
Zone UAd dans PEB C	660	42	618	22005	252	21753
TOTAL	1696	204	1492	56 540	2 040	54500

Les secteurs privilégiés de densification retenus sont ceux hors zone PEB, des zones non contraintes et de surcroît proches des gares au nord de la commune. Le potentiel de création de logements dans ces secteurs retenus (UAc, UC et UEa) s'élève à 1 625 logements.

Les données en zone PEB sont indicatives dans la mesure où elles restent assujetties à la procédure de la délimitation d'un secteur de renouvellement urbain, au titre de l'article L112.10 du code de l'urbanisme.

Il convient d'ajouter à ces perspectives possibles d'évolutions les capacités déterminées au travers des orientations d'aménagement et de Programmation pour :

- Les terrains de la Grusie ADP : 4 ha hors secteur contraint par le PEB avec 60 à 70 logement à l'hectare
- Les terrains de la Carelle dans la continuité de Parc en Seine, 4 ha hors secteur contraint par le PEB avec 60 à 70 logements à l'hectare.

MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Rappel du cadre juridique

Le code de l'urbanisme prévoit, à l'article L.151-4, que le rapport de présentation : « justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. »

Objectifs de modération de la consommation des espaces

5 ha de milieux semi-naturels consommés

- Le projet prévoit la consommation d'environ 5ha pour la création de d'équipements sportifs, localisés à l'ouest de la commune entre la D5 et un groupe d'îlots pavillonnaires. Cet espace correspond à l'emprise aéroportuaire constitués de déblais-remblais liés aux travaux d'ADP.

42 ha préservés

- Déduction faite de la surface en eau, **les surfaces naturelles restantes sont préservées (7,13 ha).**
- **La surface naturelle de forêt qui correspond à l'île (1,10 ha) est préservée en intégralité par la mise en œuvre d'un zonage N au PLU.**

Le projet de PLU s'inscrit donc en parfaite cohérence avec ces objectifs. Il ne prévoit aucune consommation des espaces naturels sur la commune. Une zone de protection N est de surcroît prévue sur l'ENS de la Pierre-Fitte et de l'île.

L'étude des capacités d'évolutions montre que le projet prévoit bien les possibilités de mise en œuvre de création de logements et de densification prévu au Schéma Directeur de l'Île-de-France sur le territoire de la commune.

Le projet de PLU s'inscrit bien de ce fait dans le cadre des équilibres régionaux avec des protections des derniers espaces naturels et agricoles tout en répondant aux objectifs de possibilités de création de logements pour répondre aux besoins des populations.

PARTIE 4 – LES DISPOSITIONS DU PROJET

1. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

PREAMBULE

La loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), complétée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, place le développement durable au cœur de la démarche de la planification.

L'article R. 123-3 du Code de l'Urbanisme définit le contenu du Plan d'Aménagement et de Développement Durable dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et 121.-1 et 3 du C.U. modifié par la loi ENE (Grenelle II) du 12 juillet 2010 et également des orientations d'aménagement et de programmation retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

En outre, la loi N°2011-12 du 5 janvier 2011 a précisé les modalités d'entrée en vigueur des nouvelles dispositions de la loi ENE (Grenelle II).

La rédaction du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un enjeu majeur et complexe qui consiste à traduire une vision future de la ville, souhaitée par le Conseil municipal et ses habitants, dans les documents et les règles qui s'imposeront dans les années à venir. Le PADD a été élaboré sur la base d'un diagnostic territorial dont les principales tendances sont rappelées en introduction.

Des idées fortes se dégagent :

- *La simplicité du document d'urbanisme. Chaque Villeneuvois doit pouvoir accéder de façon claire et directement utilisable aux règles qui régissent son cadre de vie.*

- *La cohérence du projet communal. La volonté de voir Villeneuve-Le-Roi construire un projet autour d'une identité forte qui réponde aux besoins des Villeneuvois pour la décennie à venir : développement du nouveau quartier de Parc en Seine, préservation des quartiers pavillonnaires, amélioration des déplacements, maîtrise de l'habitat/activités avec un effort accru pour l'emploi, dynamisation de la zone centrale au travers de la création de la zone UA.*

UN PROJET QUI PREND EN COMPTE LES OBJECTIFS FONDAMENTAUX D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

Le PADD a pour fonction de présenter le projet communal pour la décennie à venir et au-delà. Il est la « clé de voûte » du PLU et est composé d'orientations générales qui doivent respecter les objectifs d'équilibre, de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale, et de respect de l'environnement définis aux articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces naturels et des paysages dans le respect des objectifs de développement durable ;
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat ;
- L'utilisation économe et équilibrée des différents espaces naturels et urbains, la maîtrise des déplacements et de la circulation, la sauvegarde du patrimoine bâti et paysager, la préservation des risques, pollutions et nuisances de toute nature...

Ces objectifs trouvent des réponses adaptées au contexte local dans le projet d'aménagement et de développement durable.

Le PADD demeure général et concerne l'ensemble du territoire. Il sert de guide à l'élaboration du règlement et doit intégrer l'évolution future du territoire. En effet, c'est le PADD qui fera référence dans le choix des procédures d'adaptation du PLU dans le cadre de procédures prévues de modification ou révision.

Le PADD document général est accompagné d'un document qui, lui, est indépendant lorsqu'il s'agit de préciser des dispositions concernant des orientations spécifiques ou particulières à des secteurs des quartiers.

Ce sont les orientations d'aménagement et de programmation. Elles font l'objet d'un document spécifique et distinct.

Sur Villeneuve-Le-Roi, les orientations d'aménagement concernent deux secteurs tous deux en limite de la zone urbaine :

- Le quartier de la Grusie à l'ouest de la ville, sur des terrains situés sur le rebord du plateau d'Orly.
- Le quartier de parc en Seine à l'est sur des terrains qui s'étendent depuis la Seine jusqu'à la gare de Villeneuve-le-Roi.

UN PROJET QUI REPOND AUX ENJEUX DE LA COMMUNE

L'élaboration du PADD de la ville de Villeneuve-Le-Roi résulte des enseignements du diagnostic territorial fondé sur une analyse des composantes du fonctionnement du territoire et de ses perspectives d'évolution. Il résulte également de la volonté communale d'élaborer un projet de ville durable qui réponde aux aspirations multiples des Villeneuvois.

Les constats des enjeux du diagnostic par thématiques

Territoire	<ul style="list-style-type: none"> - Un projet de ville : « du haut pays au bord de l'eau » - Un territoire désormais intégré au périmètre de l'OIN et la mise en œuvre des « leviers » d'aménagement de renouvellement urbain forts tel l'OPAH visant à la réhabilitation de logements, et les projets ANRU. - A environ 15 km au sud-ouest de la capitale, la commune dispose de la proximité d'infrastructures de transport majeur à l'échelle Régionale et nationale. Toutefois la présence de ces infrastructures a conduit à un certain morcellement du territoire avec une séparation physique des quartiers. Ce paysage particulier est qualifié de « pièces de puzzle » qu'il s'agit de réunir dans un projet de ville. - Une des clés de lecture de l'occupation du territoire résulte des contraintes réglementaires qui affectent la commune. Des dispositions nouvelles du PEB ouvrent désormais des perspectives d'évolutions plus cohérentes des quartiers. - La ville dispose de pôles de centralité au niveau de la Faisanderie, la gare, l'avenue le Foll et le vieux pays sur lesquels il faut s'appuyer pour mieux structurer et rassembler les quartiers. - Les habitants sont attachés à l'identité pavillonnaire du bâti accompagné de ses 6000 jardins. Il s'agit pour répondre aux besoins des habitants de mettre en œuvre une stratégie équilibrée entre protection et possibilités mesurées de renouvellement. - Le tissu collectif est présent mais le plus souvent ancien, car réalisé avant les contraintes de l'aéroport d'Orly. Il s'agit d'accompagner les opérations de renouvellement urbain de l'ANRU, et trouver des possibilités nouvelles sur les emprises non contraintes par le PEB. - La ville dispose d'une diversité des formes urbaines dont certaines ont une forte valeur patrimoniale : La faisanderie et le vieux pays. Il s'agit de maintenir la permanence de ces morphologies et préserver les architectures remarquables.
Démographie	<ul style="list-style-type: none"> - Après une longue période de décroissance depuis les années 1970 ou la commune a perdu près de 1/5ème de sa population, une reprise démographique est engagée depuis les années 2000. Il s'agit de soutenir cette reprise dont le niveau reste encore inférieur à l'année 1999 en répondant à l'ensemble des besoins des populations ; habitat, services emplois locaux. - La ville faisait face à un vieillissement de sa population, la stabilisation du phénomène constatée désormais doit s'accompagner de logements et de structures adaptés pour maintenir cette population sur la commune. - La ville faisait à la diminution du taux des ménages et un solde migratoire important. Ces tendances sont désormais inversées sauf pour la migration des jeunes ménages. Il s'agit d'apporter une offre en logement suffisamment diversifiée et en nombre suffisant pour répondre à l'ensemble des besoins du parcours résidentiel des ménages.
Logement	<ul style="list-style-type: none"> - La commune a renoué avec une croissance de son parc du logement depuis les années 1980 avec plus de 107 logements par an sur la période 1999-2010. Celle-ci doit être portée à 130 logements par an conformément aux exigences de l'État. - La vacance du logement s'est stabilisée. Toutefois, les 480 logements vacants constituent une réserve à valoriser. - Le secteur pavillonnaire est surreprésenté (53% du parc) par rapport au département et est de surcroît ancien (avant 1949). Cet habitat présente un mauvais niveau d'isolation. L'enjeu porte sur le renouvellement du parc de façon plus dense et plus diversifié et avec les niveaux d'isolation thermiques désormais requis. - La proportion de logements anciens est importante, près de 80% du parc est antérieur aux années 1975. Des possibilités de constructions de logements neufs sont indispensables. - La part des propriétaires qui correspond à 6 logements sur 10 est légèrement supérieure à celle du département. Et il est constaté une forte pression sur ce parc (offre limitée et faible rotation). Il s'agit d'augmenter le parc locatif. - De nombreuses opérations de renouvellement et d'améliorations de l'habitat sont engagées (Parc en Seine, ANRU du bord de l'Eau). Il s'agit de les accompagner. - Le parc social répond en quantité aux exigences nationales bien que la commune n'y soit pas tenue réglementairement du fait de la présence du PEB.

Déplacements	<ul style="list-style-type: none"> - A environ 15 km au sud-ouest de la capitale, la commune dispose de la proximité d'infrastructures de transport majeur à l'échelle Régionale et nationale. Il s'agit de s'appuyer sur les voies routières qui facilitent les liaisons vers des axes d'intérêt régional (A86, RN 186, A6 ...), et sur la desserte ferroviaire (cinq gares desservent le territoire), et les infrastructures aériennes et la boucle de la Seine. La desserte économique de la Carrelle contrainte par l'insuffisance du pont de Villeneuve est à renforcer. - Face au constat du faible taux d'utilisation des transports en commun par les 80% des actifs qui travaille à l'extérieur de la commune (le taux de 37,3% est inférieur à celui de 43,4% du département) et face au constat d'inégalité en matière d'accessibilité au réseau ferré l'offre doit continuer d'être améliorée tout particulièrement au niveau des dessertes de proximité pour se rendre sur les gares. - Les déplacements alternatifs à la voiture seront favorisés en engageant des réflexions avec les partenaires afin de : <ul style="list-style-type: none"> • proposer un service de transport en commun attractif. • De répondre aux besoins de déplacements de banlieue à banlieue et ainsi éviter la congestion des axes routiers et les pollutions qui en découlent. Les transports par cars se développent sur le plan communal avec désormais le bouclage qui permet de desservir les quartiers en développement de Parc en Seine et des Bords de l'Eau. - Les liaisons douces sont en développements ainsi que les pistes cyclables. Elles sont à structurer dans le cadre du maillage des liaisons de pôles à pôles (gares, espaces de centralités, équipements).
Économie	<ul style="list-style-type: none"> - Villeneuve-le-Roi est intégrée dans le territoire prioritaire de l'Opération d'Intérêt National (O.I.N) Orly-Rungis-Seine-Amont, dont la requalification économique et urbaine est l'un des objectifs centraux du Schéma Directeur de l'Île-de-France (SDRIF) pour le département du Val-de-Marne. Il s'agit d'accompagner l'objectif de création de 1 000 emplois par an sur le territoire de l'OIN pour maintenir un taux d'emploi de 1, et développer la performance économique du territoire. - Avec plus de 6 000 emplois recensés (+ 24 % dans la dernière période censitaire) l'emploi est en développement, mais l'indicateur de concentration d'emploi est inférieur à la moyenne des autres communes du département : 77,8 sur Villeneuve contre 85,4 sur le Val-de-Marne. Les secteurs d'emplois doivent continuer de se redéployer avec : <ul style="list-style-type: none"> - A l'est, la mutation des zones industrielles de la Carelle ainsi que la ZAC des Vœux Saint Georges vers de nouveaux quartiers d'habitation ou des activités économiques plus tertiaires qui est engagée. Il s'agit de favoriser ces évolutions avec le transfert des activités les plus nuisibles tels les stockages des hydrocarbures. - A l'ouest, autour du centre « E.O.L.E » d'Air France Industries l'évolution du plateau Frais Rosset vers un secteur mixant des activités économiques à valeur ajoutée et les enjeux environnementaux semble se dessiner. Ce renouvellement économique est à poursuivre. - le tissu économique composé essentiellement de petits et moyens établissements : près de 90 % des entreprises ont moins de 10 salariés et 51 % n'en ont aucun. A côté, une vingtaine d'entreprises compte plus de salariés. Cette diversité doit pouvoir se maintenir. - la présence de commerces, de services ainsi que des entreprises artisanales est constatée au cœur du tissu urbain à côté de l'offre commerciale de surfaces plus importantes ; Cette diversité est actuellement complémentaire et à maintenir.

Contraintes	<ul style="list-style-type: none"> - Le territoire est contraint par de nombreux risques et nuisances. - Les nuisances sonores : <ul style="list-style-type: none"> • Liées aux infrastructures routières et ferroviaires : Classement sonore de ces infrastructures (RN6, RN7, RD 29, RD 32, RD 125, RD 64, ligne du RER C et D, lignes SNCF) et Plan de Prévention du Bruit de l'Environnement, • Liées à l'aéroport d'Orly : Plan d'exposition du Bruit de l'aéroport d'Orly, en cours de révision et Plan de Gêne Sonore de l'aéroport d'Orly - Les risques et contraintes environnementales <ul style="list-style-type: none"> • Risque d'inondation : Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Marne et de la Seine • Coulée de boues par ruissellement en secteur urbain - Les risques et contraintes environnementales <ul style="list-style-type: none"> • liés au site SEVESO « seuil haut » (dépôt du Groupement Pétrolier du Val-de-Marne (GPVM)). • liés aux transports de matières dangereuses sur des voies routières, ferroviaires et fluviales ainsi que par des canalisations ; - Limiter et prendre en compte les risques et nuisances identifiés sur le territoire. - Informer la population sur les risques divers (risques naturels, risques technologiques...) et limiter l'urbanisation dans les secteurs soumis à ces risques ; - Une évolution de la gestion des plans de prévention des risques, avec la notion de « résilience » pour le risque inondation qui figure au Porter à connaissance de l'État et une évolution majeure de la contrainte du PEB est désormais à prendre en compte.
Environnement Equipement	<ul style="list-style-type: none"> - Équipement : le diagnostic a mis en évidence le bon niveau des équipements sur la commune. Il s'organise sur 4 pôles : le haut pays, la Faisanderie, la gare et désormais également sur le quartier des bords de l'eau. - Le maillage intra communal des liaisons douces en projet est à compléter. Des continuités régionales sont à prendre en compte. - Les entrées de ville constituent chacune un enjeu au niveau de la perception de la ville ; - Les perspectives et les grands paysages des nappes pavillonnaires sont à prendre en compte. Il s'agit de renforcer l'identité des quartiers en travaillant l'espace public ou visuellement public (clôtures).Hiérarchiser l'espace par la création de centralité et le confortement des alignements d'arbres - Les paysages de la plaine industrielle : Lieu de reconquête urbaine et paysagère. Ce lieu peu pratiqué a conservé des milieux encore sauvages. Un paysage lacustre à préserver et à conforter. Reconquérir les berges de Seine. - Les friches : Des espaces naturels à maintenir et à mailler avec le réseau d'espace verts de la ville. De manière générale, ces espaces verts ouverts urbains restent des espaces de respiration dans le tissu dense de la commune. - Deux types de protections naturelles : ZNIEFF et sites classés : continuer à préserver les patrimoines naturels les plus remarquables - La gestion de l'eau et de l'assainissement au niveau intercommunal : gérer les eaux pluviales à la parcelle et optimiser la perméabilité des sols - Gestion et traitement des déchets en poursuivant les efforts en matière de tri des déchets et diminuer la production de déchets - Atteindre l'objectif de réduction de 20% des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2020, donner la priorité au traitement de la question énergétique - Intégrer systématiquement pour les constructions à caractère public la démarche environnementale.

UN PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ORGANISÉ SUIVANT 3 ORIENTATIONS GENERALES

Pour répondre aux enjeux urbains, socio-économiques et environnementaux identifiés grâce au diagnostic, le projet d'aménagement et de développement durable s'articule autour de 3 orientations majeures pour l'avenir de la ville :

- 1/ Villeneuve-le-Roi, un cadre de vie à valoriser
- 2/ Mieux gérer les risques et les nuisances et agir en faveur des consommations responsables
- 3 / Villeneuve-le-Roi, un territoire équilibré, solidaire, attractif et dynamique

Ces 3 orientations fédèrent les multiples dimensions du projet d'ensemble de la ville et offre une vision cohérente du développement urbain à venir et des politiques publiques qui l'accompagneront.

En réponse à ces objectifs, le PADD s'attache à décliner différentes actions qui trouvent leurs traductions dans les différents documents réglementaires composants le PLU.

Orientation N°1 : Villeneuve-le-Roi, un cadre de vie à valoriser afin de répondre aux enjeux du changement climatique

Les Villeneuvois sont très attachés à leur cadre de vie. Si le lotissement de «la Faisanderie» constitue indéniablement l'identité emblématique de Villeneuve-le-Roi, tous les quartiers qui composent le territoire présentent des identités particulières. Chaque quartier offre un cadre de vie différent lié à sa formation et son développement. La ville présente donc des identités multiples dont il faut tenir compte, mais le diagnostic a mis en évidence également un certain morcellement du territoire qu'il s'agit de corriger.

L'objectif est de mettre en œuvre un projet de ville commun rassemblant les quartiers tout en respectant leur identité propre. Il s'agit également de répondre à l'enjeu du changement climatique en définissant des orientations précises et adaptées à l'échelle du territoire local de la commune.

C'est donc à partir des composantes essentielles de chaque quartier qu'il convient de travailler afin de trouver un équilibre entre la préservation de leur identité et les possibilités d'évolutions dans le respect de leurs caractéristiques intrinsèques.

Par ailleurs deux sites majeurs de la commune font l'objet d'un périmètre d'attente en application de l'article L151-41, car la ville compte mettre en œuvre et se donner les moyens d'une démarche d'aménagement de quartiers « durables ». Il s'agit de concevoir sur ces deux quartiers des opérations d'aménagement globales, cohérentes et respectant les principes d'un développement durable.

Celui-ci s'appuiera sur une optimisation des ressources foncières, un réseau de déplacement visant à diminuer fortement l'usage de la voiture en améliorant l'accessibilité aux transports en commun et en favorisant les modes de déplacements doux. Il intégrera des équipements adaptés, une diversité des formes urbaines et architecturales, une bonne gestion des eaux pluviales et l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments.

A terme ces deux quartiers qui vont créer une offre en logements et des équipements nouveaux permettront de redonner une cohérence à ces deux limites actuelles du territoire.

L'opération « Parc en Seine » qui intègre pour sa part la mise en valeur des trames bleues et vertes dans sa composition avec la reconquête des darses et berges de la Seine constitue un projet emblématique et identitaire pour l'ensemble de la population.

Préserver et valoriser les qualités urbaines de Villeneuve

La ville souhaite valoriser son territoire, renforcer sa lisibilité, en requalifiant à terme les entrées de villes qui sont autant de signaux pour les habitants, et pour ceux des communes environnantes.

Elle prévoit de travailler sur le renouvellement urbain des grands axes qui sont appelés à devenir des éléments de liaisons structurants entre les quartiers. C'est le cas de l'avenue Le Foll.

Elle prévoit de renforcer les pôles de centralités et d'affirmer les identités qui caractérisent ses quartiers en traduisant leurs caractéristiques morphologiques dans des dispositions réglementaires spécifiques.

Entrent également dans ces objectifs de valorisation de la qualité urbaine la sauvegarde des monuments historiques, et l'identification des édifices ou séquences urbaines remarquables qui sont protégés par des dispositions spécifiques du règlement.

Optimiser l'organisation des transports, des personnes et des marchandises afin de lutter contre le changement climatique

La diminution des émissions de gaz à effet de serre émises dans le cadre des déplacements à l'échelle de la commune peut être effective grâce à plusieurs actions favorisant des pratiques de mobilité durables.

Il s'agit d'encourager l'usage des transports collectifs, de limiter et encadrer l'usage de l'automobile, d'adapter l'offre de stationnement pour tous les modes et en fonction des usages et de faciliter et sécuriser la pratique de mode doux.

Le PADD prévoit dans ce sens le renforcement des transports en commun. Il prévoit de hiérarchiser la place de la voiture dans la ville. Il prévoit de consolider le maillage de liaisons douces qui s'articule par ailleurs sur la trame verte qui est également développée. Il promeut le développement du fret ferré et fluvial.

Répondre aux besoins actuels et futurs des Villeneuvois en équipements publics

Le PADD prévoit la mise en œuvre de nombreux équipements qu'ils soient à l'échelle de la commune avec des actions sur les principaux pôles de centralité, mais également au niveau des quartiers. Il s'agit de maintenir la répartition des équipements collectifs, de permettre leur modernisation ou d'en créer des nouveaux en travaillant à leur bonne intégration urbaine qui devra tenir compte de l'amélioration de la desserte par les réseaux de déplacements doux.

Le PADD décline un « programme » complet d'équipements très précis suivant chacun des quartiers qui résulte de l'expression des besoins de la population mis en évidence dans le diagnostic. Celui-ci couvre les besoins du parcours générationnel complet qu'une famille est en droit de disposer pour ancrer son implantation sur la commune. La programmation va de la création de crèche jusqu'à la prévision de construction d'un EHPAD qui est à l'étude.

L'accent est porté également sur les besoins scolaires pour accompagner au mieux les évolutions de la population. L'accueil de nouvelles familles est un enjeu important, qui favorisera une utilisation optimale des équipements scolaires et sportifs actuels et permettra de maintenir leur niveau de qualité.

Le maintien de la capacité d'accueil et de la diversité des équipements sportifs existants est un objectif qu'il est prévu d'atteindre également par des possibilités de requalification, modernisation et ouverture sur la ville des équipements existants.

Pour traduire ces objectifs, les documents réglementaires prévoient une zone spécifique pour les équipements, et de nombreux emplacements réservés qui leur sont destinés.

Protéger et mettre en valeur les patrimoines naturels et paysagers du territoire

Il s'agit dans le cadre de la mise en valeur des trames vertes et bleues de s'appuyer sur les patrimoines naturels et paysagers spécifiques de la commune.

La trame verte communale s'appuie sur des éléments structurants majeurs comme la reconquête des berges de la Seine, la coulée verte qui relie la gare à la Seine, et les espaces paysagers sous le cône de l'aéroport d'Orly qui sont désormais protégés. Elle est largement complétée par les alignements d'arbres le long des voies, les espaces verts publics des quartiers et de nombreux parcs et jardins privés (la ville aux 6000 jardins). Ces espaces de végétation sont donc bien répartis sur l'ensemble du territoire. L'objectif est de favoriser une logique de continuité dans le but de la préservation de la biodiversité.

Chaque type d'espaces verts doit participer à la préservation des milieux naturels. De même, les poumons verts constitués par des cœurs d'îlots significatifs présents dans les quartiers pavillonnaires de la zone UE et les grandes résidences collectives de la zone UB sont désormais protégés soit par des dispositions réglementaires soit par une trame de protection spécifique au plan de zonage qui s'articule avec les dispositions du règlement.

L'aménagement des deux quartiers qui font l'objet de périmètres d'attente de projet devra prendre en compte les orientations d'aménagements qui comprennent des extensions de la trame verte en prévoyant des zones de végétation.

Sur le plan paysager, chaque quartier offre un paysage urbain spécifique lié à l'implantation et au gabarit des constructions, à la composition des clôtures et à leur

Projet de PLU présenté au Conseil Territorial en date du 15/02/2022 – Rapport de Présentation

végétalisation, à la présence d'espaces verts privés et d'arbres à grand développement. L'objectif est de mettre en valeur les composantes essentielles de la qualité paysagère de chaque quartier et de permettre leur évolution dans le respect de leurs caractéristiques intrinsèques.

Le PLU a pour objectif de protéger les arbres remarquables.

Orientation N°2 : Mieux gérer les risques et les nuisances et agir en faveur des consommations responsables

Villeneuve-Le-Roi est une des communes de l'Île-de-France les plus impactées par les risques et les contraintes, qu'ils soient naturels, technologiques ou liées aux déplacements l'activité humaine.

Il s'agit, dans les zones où le niveau d'aléas sont compatibles avec le développement urbain, d'intégrer l'existence de ces aléas dès l'amont pour réduire les risques et la vulnérabilité du territoire dans un cadre de maîtrise et de sécurité durables pour les habitants. Dans ce sens, le règlement compose avec l'ensemble des prescriptions supra-communales qui s'appliquent à la commune.

Face à la contrainte des inondations, le PADD s'inscrit dans le principe de « résilience » définie dans le projet stratégique directeur de l'OIN Orly-Rungis-Seine Amont :

« Les objectifs de la réduction de la vulnérabilité sont de limiter les atteintes aux personnes et les dommages en cas de crise, de maintenir l'activité et l'attractivité du territoire, d'être résilient, c'est-à-dire de fonctionner à minima en cas de crise et de redémarrer rapidement ensuite. »

Prendre en compte et informer sur la portée des risques et des nuisances

La commune est impactée par des risques naturels prévisibles d'inondation et coulées de boues par ruissellement en secteur urbain (prescription du Plan de Prévention par arrêté préfectoral n°2001-2440 du 09/07/2001).

Du pied du coteau jusqu'à la Seine les terrains sont en zone inondable avec des degrés d'exposition différents. La partie Est de la commune doit actuellement composer avec un site SEVESO majeur qu'il est prévu à terme de transférer.

La commune est traversée par des infrastructures ferrées qui sont autant de coupures entre les quartiers.

Enfin l'espace aérien est contraint par le survol des avions qui génèrent directement des prescriptions sur la destination et l'occupation des sols pour tenir compte des contraintes de l'aéroport d'Orly.

Ces contraintes sont intégrées au PLU et rappelées au sein de chaque zones dans l'article 2 du règlement. Il s'agit d'informer en amont le pétitionnaire afin qu'il puisse prendre en compte les prescriptions éventuelles pour son projet.

Pour un développement durable du territoire

Il s'agit d'accompagner les évolutions du tissu urbain en faveur d'une optimisation foncière et garantir une limitation de la consommation des espaces naturels. Il est désormais nécessaire de gérer le sol comme une ressource rare et non renouvelable. En fonction des quartiers et des trames parcellaires, le PLU met en œuvre les conditions d'un équilibre raisonné entre surfaces construites et surfaces de pleine terre non bâtie.

Suivant les zones, les droits à bâtir sont rassemblés en fonction du contexte existant. En zone UA, UE ceux-ci sont favorisés plutôt le long des rues afin de conserver des respirations et des jardins en cœur d'îlots. En zone UB l'équilibre actuel est également préservé avec des répartitions différentes sur la parcelle.

Dans les deux secteurs de la commune concernés par les périmètres d'attente de projet, une répartition des espaces bâties et ceux affectés au renforcement de la trame verte sont précisés dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation qui fixe ainsi une cohérence globale de la répartition des espaces à l'échelle de la commune.

Concernant l'utilisation d'énergie renouvelable dans les opérations et la construction des bâtiments, le PADD rappelle les possibilités d'utilisations de la géothermie pour les nouveaux quartiers et les équipements, et ouvre la possibilité d'utilisation des énergies nouvelles également à l'échelle des constructions avec des dispositions incitatives dans le

règlement comme ceux autorisant la mise en œuvre des équipements liés aux énergies renouvelables sur des toitures terrasses.

Au niveau du traitement des eaux pluviales, le PADD prévoit de mettre en œuvre les dispositions réglementaires du SyAGE qui tendent à l'objectif « 0 rejet ».

Pour l'amélioration de la qualité de l'air et la prise en compte des nuisances liées au bruit, la Ville participera activement à la réduction des sources de pollution par la limitation des déplacements automobiles, le développement des circulations douces et de l'usage des transports collectifs. Elle se mobilisera également contre les nuisances sonores, grâce au renforcement de l'information des habitants sur les aménagements à prendre en compte dans l'isolation phoniques des bâtiments.

Orientation N°3 : Villeneuve-le-Roi, un territoire équilibré, solidaire, attractif et dynamique

Cette orientation générale N°3 également majeure pour la ville et les habitants de Villeneuve-Le-Roi se devait de succéder à l'orientation précédente afin de tenir compte préalablement du cadre des contraintes supra-communales exceptionnelles qui affectent son territoire. En effet tout développement qu'il soit sur le plan de l'habitat, des équipements ou de l'activité économique doit d'abord composer avec celles-ci.

Concernant le développement de l'habitat et la production de logement, le PADD fixe un objectif chiffré conformément aux besoins du diagnostic et des demandes de l'Etat qui a traduit les orientations à la fois de la Région et de l'OIN sur la commune.

Toutefois, si cette orientation de construction de logements chiffrée, traduite par ailleurs au sein de la programmation des orientations d'aménagements atteste d'une mise en perspective par la ville d'un projet de développement de l'habitat, il convient de rappeler que celle-ci est très fortement contrainte tout particulièrement par les dispositions réglementaires du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport d'Orly (PEB).

Sauf à composer avec la procédure de la délimitation d'un secteur de renouvellement urbain, au titre de l'article L112.10 du code de l'urbanisme dans laquelle la commune propose un projet à la préfecture, le PEB interdit la construction de logement sous une forme collective sur la partie principale du territoire de la commune.

Cette nouvelle procédure offre toutefois des opportunités nouvelles pour lutter contre le déperissement de certains quartiers au niveau de l'habitat. Elle permet également d'envisager une revitalisation du centre-ville au sein de la zone UA et le redéveloppement urbain et économique de la Carelle.

Le PADD fixe également dans l'objectif de maîtrise de consommation du foncier des densités minimales de logements par hectare urbanisé, qui seront adaptées contextuellement avec un objectif de densité supérieur pour les nouvelles opérations.

Pour l'ensemble du territoire, le PADD s'attache à promouvoir une diversité des occupations. Les emplois et les équipements doivent pouvoir se développer dans le respect des équilibres des quartiers.

Maîtriser l'urbanisation en favorisant la qualité et la diversité de l'Habitat

Sur le plan de l'habitat, la ville s'est donc attaché, pour répondre aux objectifs demandés, à traduire réglementairement sur les secteurs qui ne sont pas concernés par les mesures de restriction du PEB, des possibilités adaptées et mesurées de construction soit dans le cadre de la reconversion de terrains industriels, ou dans des possibilités de renouvellement du tissu urbain.

Ces possibilités correspondent :

- au développement de parc en Seine au travers des secteurs de la zone UG ou une offre de logements sera réalisée,
- à des possibilités de renouvellement au sein des centralités de la gare et de l'avenue Le Foll avec les secteurs UAd et UAc de la zone UA (les secteurs UAa et UAb de la rue du Général de Gaulle et Jules Ferry qui constituent pourtant l'armature originelle de la zone centrale restent contraint et assujettis à la procédure de la délimitation d'un secteur de renouvellement urbain, au titre de l'article L112.10 du code de l'urbanisme liée au PEB,
- à des possibilités d'évolution du tissu urbain en zone UC située au nord de « l'arc » formé par la rue Paul Painlevé et son prolongement chemin de la Grusie. Ce quartier sous l'influence de la gare d'Orly dispose de ce fait de potentialités de renouvellement urbain. A cette fin, la zone UC déjà mixte est reconfigurée au

Projet de PLU présenté au Conseil Territorial en date du 15/02/2022 – Rapport de Présentation

niveau de son périmètre pour renforcer le développement d'un quartier souhaité intermédiaire entre la zone pavillonnaire UE et la zone centrale UA.

- Au développement des terrains figurant désormais dans le périmètre d'attente de projet sur le plateau de la Grusie ou des possibilités de création de logements sont possibles.

Sur les autres secteurs de la commune impactés directement par le PEB, le PLU ouvre des possibilités d'évolutions au niveau de l'habitat mais celles-ci seront limitées car directement encadrées par les dispositions réglementaires du PEB. Pour être plus importantes celles-ci devront recourir à une procédure supplémentaire de la délimitation d'un secteur de renouvellement urbain, au titre de l'article L112.10 du code de l'urbanisme

Ainsi le développement de l'habitat au sein de la zone pavillonnaire UE, et de la zone UD qui correspond au vieux pays sera de fait autorisé mais fortement limité par l'encadrement des dispositions du PEB.

Le PLU, au travers de son PADD, ses orientations et les dispositions réglementaires qui en découlent, prend donc bien en compte le développement d'une offre de logements pour à la fois maintenir les populations résidentes et en accueillir de nouvelles conformément aux objectifs de l'OIN.

Sur la mixité de l'habitat, le PADD s'attache à promouvoir une diversité des typologies, des financements et le développement du parc social avec une diversification de l'offre.

Le PADD fixe également dans l'objectif de maîtrise de consommation du foncier des densités minimales de logements par hectare urbanisé, qui seront adaptés contextuellement avec un objectif de densité supérieur pour les nouvelles opérations.

Renforcer les dynamiques économiques de Villeneuve-le-Roi

La ville dispose d'atouts exceptionnels pour son développement économique avec la présence de deux secteurs géographiquement opposés au niveau du territoire :

- Un secteur à l'ouest est organisé autour du pôle de l'aéroport d'Orly où les développements de la mécatronique et l'avionique sont envisagés à côté d'activités plus traditionnelles.

- Le second secteur à l'est de la commune correspond à la Carelle et le parc d'activités des Vœux Saint Georges dont la mutation des secteurs industriels vers des secteurs plus tertiaires est engagée. C'est sur ce secteur que le PADD prévoit la délocalisation à terme des dépôts pétroliers générant le classement SEVESO, incompatible avec le projet de ville et la reconquête de cette partie de la commune.

La diversité de ces activités économiques trouve une traduction réglementaire aux travers des spécifications de la zone UF.

La ville dispose de possibilités de puits de géothermie qui peuvent être mis en œuvre pour les opérations nouvelles.

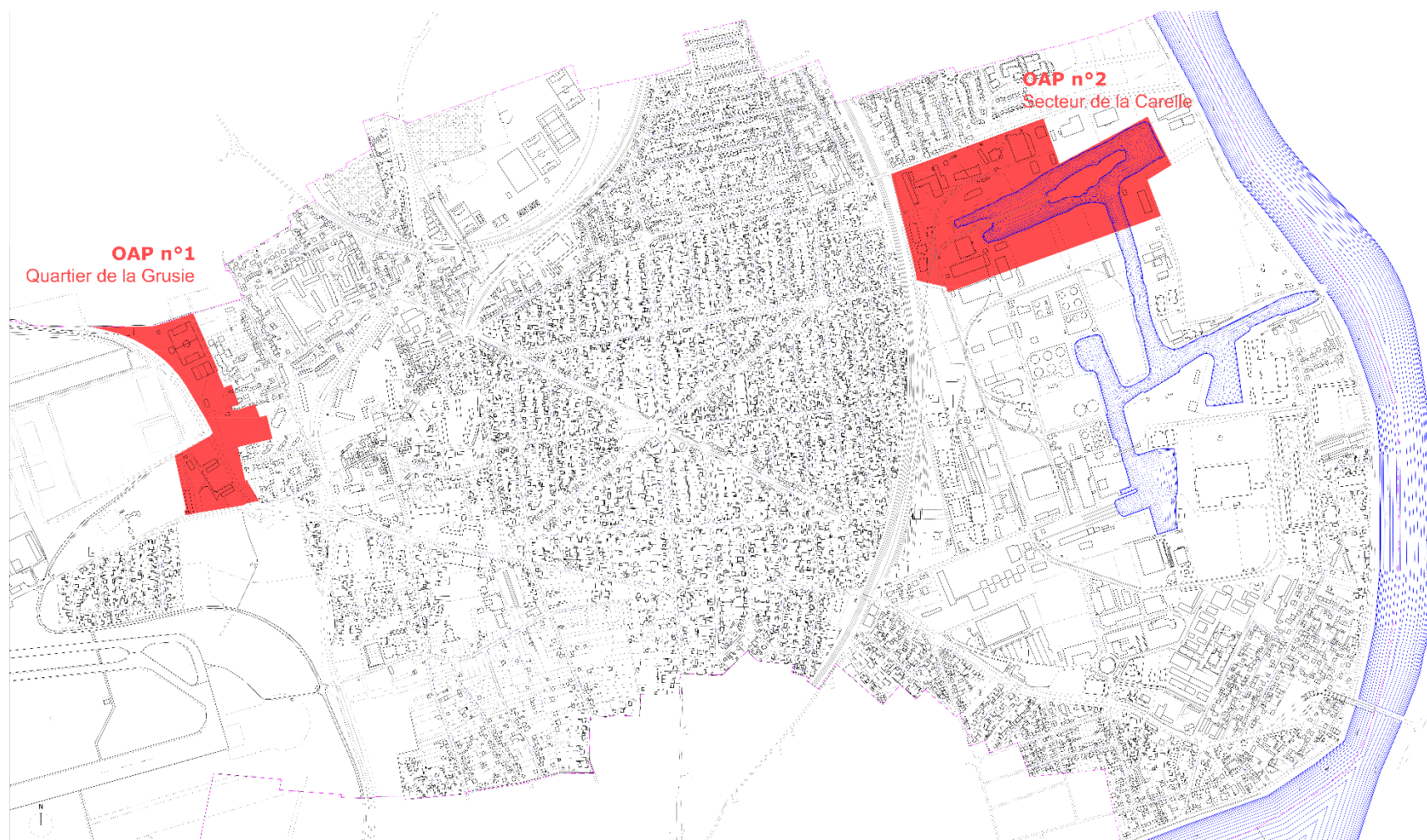
Les PME et les TPE doivent trouver leur place sur la commune ainsi que le développement commercial de proximité.

Enfin la ville favorise le développement des communications et réseaux numériques ainsi que la mise en œuvre du haut débit pour les activités économiques et l'accès aux différents services à la population.

2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Sur Villeneuve-Le-Roi, les orientations d'aménagement concernent deux secteurs tous deux en limite de la zone urbaine :

- Le quartier de la Grusie à l'ouest de la ville, sur des terrains situés sur le rebord du plateau d'Orly
- Le quartier de parc en Seine à l'est sur des terrains qui s'étendent depuis la Seine jusqu'à la gare de Villeneuve-le-Roi.



3. LE REGLEMENT ET LA DELIMITATION DES ZONES

LES PRINCIPES DU ZONAGE ET DU REGLEMENT

Le zonage retenu pour le PLU résulte d'une volonté de traduire les objectifs du PADD visant à faire de Villeneuve-le-Roi une « ville durable », tout en tenant compte de la morphologie et des fonctions urbaines présentes et très diverses sur les différentes parties du territoire.

Le PLU regroupe 9 zones au total, dont 8 zones urbaines et 1 zone naturelle.

La délimitation des zones résulte de l'analyse des formes urbaines en place et des objectifs du projet de ville que la commune souhaite mettre en œuvre.

UA – Les différentes centralités de la ville avec le cœur de la Faisanderie, le quartier de la gare et l'avenue Le Foll.

UB– Les quartiers correspondant à une morphologie particulière issue de la conception des « grands ensembles collectifs des années 70».

UC – Le quartier intermédiaire entre les zones de centralité et les quartiers à dominante pavillonnaire en appui de la gare d'Orly.

UD – Le Vieux pays avec son bâti remarquable et ses monuments historiques.

UE – Les quartiers à dominante pavillonnaire.

UF – Les quartiers économiques répartis sur le plateau d'Orly et sur la partie basse de la ville en liaison avec la Seine.

UG – Le quartier de Parc en Seine.

UN – Les terrains occupés ou destinés aux installations nécessaires aux services publics.

N – La zone naturelle correspondant à l'espace naturel dit de la Pierre-Fitte situé entre la darse et la Seine.

Le plan de zonage à l'échelle de la totalité du territoire



LES EVOLUTIONS DU PLU PAR RAPPORT AU DOCUMENT ANTERIEUR : LE POS

Pour tenir compte d'une volonté de continuité dans la compréhension des documents par l'ensemble des acteurs participant à l'élaboration du PLU et tout particulièrement les habitants, il a été décidé de s'appuyer sur la dénomination antérieure des zones déjà présente dans le POS.

En premier lieu, les zones ont été clarifiées pour mieux tenir compte des morphologies existantes. En second lieu en fonction du nouveau projet de ville qui résulte du PADD trois nouvelles zones majeures sont introduites dans de PLU : la zone UA, la zone UG (déjà présente antérieurement) et la zone N.

La première qui correspond à **la zone centrale UA** vient se substituer pour parti sur le quartier de la faisanderie antérieurement UD et établit un « trait d'union » entre les quartiers du plateau, le coteau et les quartiers qui occupent la plaine. Elle couvre également la gare et ses abords et l'avenue Le Foll antérieurement UC dans le POS.

La zone UG correspond au projet de Parc en Seine et couvre les anciennes zones UH/UG et les terrains industriels ou en friches appelés à se transformer dans le cadre du développement du nouveau quartier. C'est le développement majeur de la commune destinée à reconquérir une grande partie du territoire actuellement peu valorisé afin de l'ouvrir aux Villeneuvois.

Les autre zones du POS antérieures sont reconduites avec toutefois des adaptations de leur périmètres et des modifications réglementaires.

La zone pavillonnaire UE qui correspond à l'occupation dominante et identitaire de Villeneuve-le-Roi est maintenue. Une distinction est introduite avec la création de deux secteurs UEa et UEb. Il s'agit de différencier la zone pavillonnaire la plus « traditionnelle » qui correspond au secteur UEa de la faisanderie et des lotissements de la gare ou des bords de l'eau, des quartiers aux abords des terrains rachetés par ADP sous le cône de vol d'Orly traduit en un secteur UEb. Ces terrains présentent des occupations beaucoup plus diversifiées avec la présence d'activités économiques que le PADD entend conforter.

La zone UD est désormais mieux circonscrite et correspond au vieux pays et aux terrains occupés par les équipements publics situés le long de l'avenue de la république. Ces ensembles urbains sont rassemblés autour des aménagements de valorisation des

espaces publics réalisés le long de la rue de la Mairie et au niveau du nouveau parc avenue Leblanc Barbedienne.

Les zones UB et UC existaient antérieurement au POS et sont reconduites. La zone UC est cohérente et rassemblée au niveau des quartiers sous l'influence de la Gare d'Orly afin de constituer une morphologie intermédiaire entre la zone centrale UA et les quartiers plus pavillonnaires UE. De ce fait les lotissements pavillonnaires de la rue du coteau réintègrent la zone UE plus appropriée, et les secteurs antérieurement UC des bords de Seine intègre soit la zone UA avenue Le Foll et UB rue Poulmarch.

La zone UN destinée aux installations nécessaires aux services publics et **la zone UF** destinée aux activités économiques toutes deux existantes au POS sont également reconduites avec une modulation par secteurs pour la zone UF afin de prendre en compte la spécificité des occupations ferrées ou aéroportuaires, et les évolutions souhaitées par le PADD pour les occupations des zones d'activités de la Carelle et des Vœux Saint Georges.

La zone antérieurement NA du POS est supprimée au profit de la création d'**une zone N** au PLU destinée à protéger l'espace naturel dit de la Pierre-Fitte situé entre la darse et la Seine et l'île.

Suite aux avis des personnes publiques et à l'enquête publique, des modifications mineurs ont été effectuées par rapport au projet de PLU arrêté, sans porter atteinte à l'économie générale du projet. Les modifications ont consisté en :

- une mise à jour des données,
- des adaptations mineures pour corriger des erreurs ou prendre en compte les avis,
- une clarification des définitions et de la rédaction du règlement,
- un ajustement des tracés du plan de zonage,
- une réduction des périmètres d'attente
- et enfin une amélioration de la rédaction des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La note de prise en compte des avis des personnes publiques et le mémoire en réponse à l'enquête publique qui détaillent précisément les modifications apportées (annexés à la délibération d'approbation).

CONSTITUTION ET PORTEE DU REGLEMENT

Le règlement d'urbanisme du PLU détermine le droit d'occuper et d'utiliser les sols. Il définit les conditions dans lesquelles il s'exerce dans les diverses zones du PLU qui couvrent l'ensemble du territoire communal. A ce titre, il a pour objectif de répondre aux orientations du projet de ville mis en œuvre au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Suivant le code de l'urbanisme, « le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan ».

Un certain nombre de législations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol continuent de s'appliquer nonobstant les dispositions de la règle d'urbanisme édictées par le PLU. Celles-ci sont rappelées dans le règlement.

Le règlement du PLU se compose de deux parties complémentaires et indissociables : les pièces écrites et les documents graphiques.

Le règlement comprend des définitions afin de clarifier le contenu des règles. Il énonce pour chacune des zones, ou des secteurs au sein de ces zones ses propres règles. Il comprend des annexes qui concernent :

- la liste des emplacements réservés
- le rappel des servitudes

Pour chaque zone, les règles d'urbanisme sont déclinées selon les 14 articles définis dans le code de l'urbanisme à savoir :

Article 1 : les occupations et utilisations du sol interdites ;

Article 2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;

Article 3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;

Article 4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, (...)

Article 5 : la superficie minimale des terrains constructibles (sans application dans le Présent PLU).

Article 6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;

Article 7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;

Article 8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;

Article 9 : l'emprise au sol des constructions ;

Article 10 : la hauteur maximale des constructions ;

Article 11 : l'aspect extérieur des constructions, l'aménagement de leurs abords, ainsi que éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ;

Article 12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;

Article 13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

Article 14 : limitation de la surface de plancher

Article 15 et 16 : non traité. Ces articles 15 et 16 n'étant pas obligatoires, ils pourront être développés ultérieurement, notamment par l'EPT Grand Orly Seine Bièvre et la Métropole. Ces sujets sont de compétence intercommunale et nécessitent donc un certain temps à l'EPT et à la Métropole du Grand Paris pour s'en saisir.

LES DISPOSITIONS PAR ZONES

Les espaces de centralité : La ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

Zone UA (A = Zone centrale)

Cette zone correspond aux quartiers traditionnels à vocation de mixité fonctionnelle forte qui constituent les centralités de Villeneuve-le-Roi. Elle est constituée de formations bâties comprenant de l'habitat, des commerces et des services, des activités artisanales, des équipements publics et privés. Son caractère urbain est affirmé avec une densité forte et une mixité fonctionnelle au sein d'une même construction. Le bâti est le plus souvent continu avec des variations au niveau de l'alignement et des hauteurs des constructions suivant les quartiers concernés.

Elle comprend plusieurs secteurs :

Secteur UAa, il correspond à la rue du Général de Gaulle

Secteur UAb, il correspond à la rue Jules Ferry et le bas de la rue du Général de Gaulle

Secteur UAc, il correspond au quartier de la Gare

Secteur UAd, il correspond à l'avenue Le Foll

LES OBJECTIFS REGLEMENTAIRES ATTENDUS

Le règlement de la zone UA a pour objectif la confortation de la vocation centrale de ces quartiers en favorisant la mixité fonctionnelle déjà existante et le caractère urbain et dense déjà affirmé. Cette fonction centrale doit pouvoir se développer dans le prolongement de la rue Jules Ferry et de la rue du Général de Gaulle, le long de l'avenue Le Foll et dans le prolongement de la place de la gare.

LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ET LEURS JUSTIFICATIONS ZONE UA

ART.	DISPOSITION	JUSTIFICATION
Nature de l'occupation du sol Articles UA 1 et 2	<p>Le règlement interdit l'industrie. Il limite l'entreposage.</p> <p>Il interdit toutes destinations autres que le commerce, l'artisanat et les services au niveau des rez-de-chaussée sur rue sur une partie de l'avenue du Général de Gaulle.</p> <p>Le règlement rappelle les contraintes et servitudes qui affectent la zone et qui doivent être prises en compte par les pétitionnaires et les constructeurs.</p>	<p>Pour maintenir la vocation à la fois résidentielle de ces quartiers, l'animation de centre-ville avec des commerces, des services et des équipements, toutes les fonctions sont autorisées à l'exception de l'industrie qui n'est pas souhaitée en centre-ville du fait des nuisances qu'elle pourrait générer (elle trouve toutefois sa place sur d'importants secteurs au sein de la zone UF ou son implantation est autorisée). La fonction d'entreposage est limitée afin de favoriser une utilisation économe des sols du centre-ville, il est permis dans la mesure où il est nécessaire à l'activité qu'il dessert (l'entreposage seul est par ailleurs autorisé dans la zone UF).</p> <p>Les contraintes et servitudes sont rappelées pour que le pétitionnaire soit informé au plus tôt des contraintes affectant son terrain lors de l'élaboration de son projet.</p>
Conditions de desserte des terrains, des accès et des réseaux Articles UF 3 et 4	<p>Les dispositions d'accès sont communes à l'ensemble des zones avec une largeur minimale de 3,50m, une longueur limitée à 30m. Voies d'accès de 3.50 minimal et avec en plus un trottoir d'une largeur de 0.90m minimum.</p> <p>Les dispositions prévues pour l'assainissement correspondent à celles exigées par le SyAGE gestionnaire des réseaux avec un objectif de « zéro rejet », et celles du département (DSEA).</p>	<p>Ces dispositions sont prévues pour permettre l'accessibilité de terrains dans des conditions normales de confort et de sécurité.</p> <p>Elles sont équilibrées dans le sens où un minimum de largeur de voie est requis. Un trottoir accessible au PMR (minimum 0.90m) est obligatoire afin de sécuriser le passage des piétons.</p> <p>Pour l'assainissement les dispositions respectent les exigences du règlement départemental ; et celles du règlement du SyAGE avec la limitation de l'imperméabilisation des sols et l'objectif de « zéro rejet » dans le réseau collectif.</p> <p>Les dispositions intègrent l'obligation de raccordement aux réseaux d'électricité et de communication, des dispositions pour la gestion des ordures ménagères avec tri sélectif pour répondre aux objectifs de gestion durable des ressources et des déchets sont mises en place.</p> <p>Le règlement recommande l'utilisation des énergies renouvelables dans la mesure où ceux-ci s'intègrent dans l'environnement en maîtrisant les nuisances éventuelles.</p>
Superficie minimale des terrains Article UA 5	<p>Il n'est pas fixé de règle de superficie minimale des terrains.</p> <p>Cette règle est commune à toutes les zones.</p>	<p>Il n'existe pas sur la commune de Villeneuve-le-Roi de terrain non équipés justifiant une taille minimale de terrain pour permettre un traitement à la parcelle de l'assainissement.</p>

<p>Implantation des constructions par rapport aux voies</p> <p>Article UA 6</p>	<p>Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 5m suivant les secteurs.</p>	<p>En UAa l'alignement est obligatoire car ce secteur correspond à la rue du Général de Gaulle dans sa partie la plus centrale avec déjà des constructions sur rue à l'alignement. Il s'agit de conforter le front de rue afin de favoriser les commerces et les activités existantes ou à développer qui sont accessibles immédiatement depuis les trottoirs.</p> <p>En UAb et UAd, il est exigé un retrait de 5 m qui confortera également la continuité des rues ou avenue concernées pour favoriser leur caractère central en tenant compte toutefois des constructions existantes ou du souhait d'élargir la perspective urbaine. Le retrait imposé permettra une meilleure insertion de l'habitat à rez de chaussée non limité dans ces secteurs.</p> <p>En UAc l'alignement ou le retrait de 5 m sont prévus afin de tenir compte des deux morphologies présentes dans le quartier de la gare.</p>
<p>Implantation par rapport aux limites séparatives</p> <p>Article UA 7</p>	<p>L'implantation de limite à limite est à privilégier le long de la rue du Général de Gaulle. Dans les autres cas l'implantation en limite ou le retrait sont autorisés. En cas de retrait, des dispositions minimales sont définies qui sont augmentées suivant la hauteur des constructions. Pour les limites formant fond de parcelle le retrait est obligatoire avec une distance au moins égale à la hauteur de la construction nouvelle.</p>	<p>Ces dispositions sont destinées à préserver les caractéristiques du bâti formant le centre-ville en privilégiant les constructions continues le long de la rue du Général de Gaulle. Dans les autres quartiers formant la zone centrale, les possibilités de retrait de 5 m ou d'alignement sont autorisées pour tenir compte de la situation existante.</p> <p>Les conditions du retrait éventuel sont définies pour garantir une bonne insertion des constructions eu égard aux hauteurs autorisées.</p> <p>Des conditions d'implantations communes à tous les secteurs de la zone UA sont définies pour les limites formant fond de parcelle afin de garantir un retrait suffisant suivant les hauteurs des constructions nouvelles vis-à-vis des constructions environnantes notamment pavillonnaires.</p>
<p>Implantation des constructions sur un même terrain</p> <p>Article UA 8</p>	<p>Un recul égal à la hauteur du bâtiment doit être prévu, de plus en cas de vues directes celui-ci sera de 8 m et 4 m sans vues.</p>	<p>Ces dispositions qui concernent des bâtiments non reliés entre eux a pour but de ménager un ensoleillement et des circulations suffisantes au niveau de la parcelle. L'application de la hauteur de façade va également dans ce sens et répond aux possibilités de hauteurs importantes des constructions de la zone UA.</p>
<p>Emprise au sol des constructions</p> <p>Article UA 9</p>	<p>L'emprise au sol des constructions n'est pas limitée sur une profondeur de 20m prise par rapport à l'alignement. Au-delà, l'emprise ne pourra excéder 50% des terrains restants.</p>	<p>Sur une profondeur de 20 m les constructions peuvent donc s'implanter à l'alignement et de limite à limite ce qui correspond à la forme urbaine du centre-ville. Ces dispositions d'emprise au sol importantes le long des rues répondent à l'objectif de favoriser la densité en centre-ville avec d'importantes possibilités d'implantation des commerces.</p> <p>La limitation de l'emprise autorisée au-delà des 20 m est destinée à diminuer progressivement la densité vers le fond de parcelle pour maintenir des espaces libres au niveau des cœurs d'îlots qui sont souvent communs avec le tissu pavillonnaire environnant moins dense.</p>

<p>Hauteur maximale des constructions</p> <p>Article UA 10</p>	<p>Il est fait une distinction entre les hauteurs des façades et la hauteur plafond des constructions. Ces hauteurs différentes suivant les secteurs.</p>	<p>Les hauteurs correspondent à celles déjà existantes suivant les quartiers. Les hauteurs les plus importantes concernent les secteurs UAc de la gare et UAd de l'avenue le Foll quartiers qui doivent continuer de pouvoir disposer de hauteurs permettant la réalisation d'immeubles de centre-ville. Pour les secteurs UAa et UAb qui correspondent à l'artère centrale de la Faisanderie, les hauteurs autorisées sont moins importantes aux extrémités de la rue du Général de Gaulle que dans la partie centrale pour tenir compte des contextes existants. En UAa, les hauteurs autorisées en cœur d'îlot sont moins importantes que sur rue pour tenir compte de l'environnement le plus souvent pavillonnaire et moins haut.</p>
<p>Aspect extérieur des constructions</p> <p>Article UA 11</p>	<p>La règle d'aspect extérieur est commune à l'ensemble des zones, avec des variations sur les traitements autorisés des façades, des clôtures, suivant les secteurs concernés.</p> <p>En zone UA des retraits sont prévues en partie haute des derniers niveaux des constructions.</p> <p>Les dispositifs techniques de mise en œuvre des énergies renouvelables sont autorisés mais encadrés.</p> <p>Des dispositions encadrent l'intégration des panneaux solaires et des appareils de climatisation et d'extraction d'air.</p>	<p>Les dispositions prévues ont pour but de prendre en compte l'architecture de fronts bâtis le long des rues avec des objectifs de traitement qualitatif des matériaux, et des variations dans l'ordonnement des façades. Ces quartiers étant commerçants, des dispositions sont prévues pour harmoniser les façades commerciales et garantir la lisibilité des accès aux immeubles.</p> <p>Des dispositions de retrait des façades des derniers niveaux sont prévues sur rue suivant les secteurs. Ces variations sont destinées à favoriser la réalisation d'une architecture comprenant des terrasses sur rue et afin d'ouvrir des perspectives en partie supérieure du bâti pour favoriser un meilleur ensoleillement des espaces publics.</p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où celles-ci sont accessibles depuis la partie habitée ou dans la mesure où elles sont végétalisées ou destinées à recevoir des équipements liés aux énergies renouvelables.</p> <p>La position des panneaux solaires devra tenir compte de l'avis de l'architecte des Bâtiment de France, et les appareils de climatisation et d'extraction d'air devront leur l'objet d'un traitement particulier pour ne pas dénaturer les façades.</p>
<p>Stationnement</p> <p>Article UA 12</p>	<p>Les dispositions de stationnement sont communes à l'ensemble des zones.</p> <p>Des dispositions pour les cycles sont introduites dans le règlement</p>	<p>Les normes de stationnement sont établies afin de répondre au mieux aux besoins suivant les affectations des locaux définies par le code de l'urbanisme. Ces normes tiennent compte des préconisations du Plan de Déplacement Urbain de la région Ile-de-France ; Elles sont équilibrées pour l'habitat. Elles favorisent l'implantation des petits commerces de proximité.</p> <p>Le règlement impose la réalisation d'une partie couverte des stationnements afin de limiter une présence visuelle des véhicules trop importante.</p>
<p>Espaces libres et plantations</p> <p>Article UA 13</p>	<p>Les espaces libres ne sont pas réglementés sur une profondeur de 20m prise par rapport à l'alignement, au-delà, 25% des espaces libres restants devront être traités en espace verts.</p>	<p>Ces dispositions sont prévues en cohérence avec l'article UA9 d'emprise des constructions. Il est laissé toute liberté d'emprise le long des rues pour favoriser un front urbain dense permettant l'implantation de commerces en rez-de-chaussée.</p> <p>En cœur d'îlot, l'obligation de traiter en espaces verts une partie des terrains restant libres a pour but de créer ou maintenir la présence de la végétation dans la zone centrale par ailleurs favorisée avec la possibilité de réaliser des toitures végétales.</p>
<p>Limitation de la surface de plancher</p> <p>Article UA 14</p>	<p>Non réglementé</p>	

CARACTERE DE LA ZONE UB

Zone UB (B = Habitat de type collectif)

Cette zone correspond aux opérations d'habitats collectifs.

Les modes d'occupation du sol sont caractérisés le plus souvent par une dispersion des constructions sur l'ensemble de la parcelle avec des retraits vis-à-vis des limites publiques. D'importantes constructions sont présentes où la forme d'immeuble répétitif de grande longueur alterne avec celui de grande hauteur. Ces constructions sont accompagnées d'importants espaces libres occupés par des stationnements et voiries mais également par des espaces verts qui contribuent à la qualité paysagère de l'ensemble de la ville.

LES OBJECTIFS REGLEMENTAIRES ATTENDUS

Il s'agit d'une zone à caractère principal d'habitat. Toutefois elle est destinée à permettre l'accueil des fonctions plus mixtes : commerces et services, équipements publics et privés.

Le règlement de la zone UB a pour objectif de prendre en compte le mode d'occupation spécifique existant en reconduisant des règles lui correspondant. Le recul, des constructions vis-à-vis de l'alignement qui participe à garantir l'insertion de ces ensembles vis-à-vis de l'environnement ou les morphologies plus traditionnelles, est reconduit. La permanence des espaces libres et plantés est également maintenue afin de contribuer dans ces quartiers au développement de la trame verte qui maille le territoire.

LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ET LEURS JUSTIFICATIONS ZONE UB

ART.	DISPOSITION	JUSTIFICATION
Nature de l'occupation du sol Articles UB 1 et 2	Le règlement autorise les destinations compatibles avec la fonction résidentielle dominante. Le règlement interdit l'industrie. Il limite l'entreposage. Le règlement rappelle les contraintes et servitudes qui affectent la zone et qui doivent être prises en compte par les pétitionnaires et les constructeurs.	L'industrie n'est pas souhaitée dans ces quartiers à dominante résidentielle du fait des nuisances qu'elle pourrait générer, elle trouve toutefois sa place sur d'importants secteurs au sein de la zone UF où son implantation est autorisée. La limitation de l'entreposage est destinée à favoriser une utilisation économe des sols. Elle est permise dans la mesure où elle est nécessaire à l'activité qu'elle dessert. L'entreposage seul est par ailleurs autorisé dans la zone UF. Les dispositions vont donc reconduire les occupations existantes à dominante d'habitat. Les fonctions de commerce, de service et d'équipements ne sont ni interdites ni soumises à condition car elles doivent trouver leur place dans ces quartiers dans le cadre d'une meilleure mixité fonctionnelle.
Conditions de desserte des terrains, des accès et des réseaux Articles UF 3 et 4	Les dispositions d'accès sont communes à l'ensemble des zones avec une largeur minimale de 3,50m et une longueur limitée à 30m. Voies d'accès de 3.50 minimal et avec en plus un trottoir d'une largeur de 0.90m minimum. Les dispositions prévues pour l'assainissement correspondent à celles exigées par le SyAGE gestionnaire des réseaux avec un objectif de « zéro rejet », et celles du département (DSEA).	Ces dispositions sont prévues pour permettre l'accessibilité de terrains dans des conditions normales de confort et de sécurité. Elles sont équilibrées dans le sens où un minimum de largeur de voie est requis. Un trottoir accessible au PMR (minimum 0.90m) est obligatoire afin de sécuriser le passage des piétons. Pour l'assainissement les dispositions respectent les exigences du règlement départemental; et celles du règlement du SyAGE avec la limitation de l'imperméabilisation des sols et l'objectif de « zéro rejet » dans le réseau collectif. Les dispositions intègrent l'obligation de raccordement aux réseaux d'électricité et de communication, des dispositions pour la gestion des ordures ménagères avec tri sélectif pour répondre aux objectifs de gestion durable des ressources et des déchets sont mises en place. Le règlement recommande l'utilisation des énergies renouvelables dans la mesure où celles-ci s'intègrent dans l'environnement en maîtrisant les nuisances éventuelles.
Superficie minimale des terrains Article UB 5	Il n'est pas fixé de règle de superficie minimale des terrains. Cette règle est commune à toutes les zones.	Il n'existe pas sur la commune de Villeneuve-le-Roi de terrain non équipés justifiant une taille minimale de terrain pour permettre un traitement à la parcelle de l'assainissement.
Implantation des constructions par rapport aux voies Article UB 6	Les constructions doivent être implantées en retrait de 5m au moins de l'alignement.	Cette disposition a pour but de maintenir le caractère aéré et végétalisé des terrains qui précèdent les constructions depuis la rue. Elle n'obère pas les possibilités d'évolution et de densification des terrains car ceux-ci disposent le plus souvent d'importants espaces libres dans la parcelle.

<p>Implantation par rapport aux limites séparatives</p> <p>Article UB 7</p>	<p>Les constructions peuvent être implantées sur les limites latérales ou en retrait. En cas de retrait, des dispositions minimales sont définies qui sont augmentées suivant la hauteur des constructions. Pour les limites formant fond de parcelle le retrait est prévu avec une distance au moins égale à la hauteur de la construction nouvelle.</p>	<p>Ces dispositions correspondent à la situation existante. Elles sont reconduites pour donner des possibilités d'évolution du bâti.</p> <p>Les conditions du retrait éventuel sont définies pour garantir une bonne insertion des constructions eu égard aux hauteurs autorisées.</p> <p>Des conditions d'implantations sont définies pour les limites formant fond de parcelle afin de garantir un retrait suffisant suivant les hauteurs des constructions nouvelles vis-à-vis des constructions environnantes.</p>
<p>Implantation des constructions sur un même terrain</p> <p>Article UB 8</p>	<p>Un recul égal à la hauteur du bâtiment doit être prévu, de plus en cas de vues directes celui-ci sera de 8 m et 4 m sans vues.</p>	<p>Ces dispositions qui concernent des bâtiments non reliés entre eux a pour but de ménager un ensoleillement et des circulations suffisantes au niveau de la parcelle. L'application de la hauteur de façade va également dans ce sens et répond aux possibilités de hauteurs importantes des constructions de la zone.</p>
<p>Emprise au sol des constructions</p> <p>Article UB 9</p>	<p>L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% des terrains.</p>	<p>Cette disposition correspond au caractère de la zone. Elle permet de garantir suffisamment d'espaces libres et d'espaces verts tout en maintenant des possibilités d'évolution et de densification dans la parcelle.</p>
<p>Hauteur maximale des constructions</p> <p>Article UB 10</p>	<p>Il est fait une distinction entre les hauteurs des constructions existantes et celles des constructions nouvelles.</p>	<p>Il s'agit de reconduire les dispositions des constructions existantes. Ces hauteurs sont les plus importantes de Villeneuve-le-Roi et représentent parfois plus de 8 niveaux. Pour les constructions nouvelles, leur hauteur est désormais limitée afin d'entrer dans des gabarits moins importants ne dépassant pas 5 niveaux. Cette disposition est justifiée par le souhait de revenir à des gabarits plus équilibrés au niveau de la ville entre les immeubles collectifs et les quartiers pavillonnaires. Elle n'obère que ponctuellement les possibilités de densification.</p>
<p>Aspect extérieur des constructions</p> <p>Article UB 11</p>	<p>La règle d'aspect extérieur est commune à l'ensemble des zones, avec des variations sur les traitements autorisés des façades suivant la présence ou non de façades commerciales. Les dispositifs techniques de mise en œuvre des énergies renouvelables sont autorisés mais encadrés. Des dispositions encadrent l'intégration des panneaux solaires et des appareils de climatisation et d'extraction d'air.</p>	<p>Les dispositions prévues ont pour but de prendre en compte l'objectif qualitatif au niveau de l'architecture et des matériaux. Le règlement prévoit des variations du rythme des façades. Ces variations sont destinées à favoriser la réalisation d'une architecture moins « monolithique » qui pourra comprendre des loggias, des terrasses et être ainsi plus ouverte sur son environnement.</p> <p>Les toitures végétalisées sont favorisées par le règlement ainsi que les équipements techniques liés aux énergies renouvelables.</p> <p>La position des panneaux solaires devra tenir compte de l'avis de l'architecte des Bâtiment de France, et les appareils de climatisation et d'extraction d'air devront leur l'objet d'un traitement particulier pour ne pas dénaturer les façades.</p>
<p>Stationnement</p> <p>Article UB 12</p>	<p>Les dispositions de stationnement sont communes à l'ensemble des zones. Des dispositions pour les cycles sont introduites dans le règlement</p>	<p>Les normes de stationnement sont établies afin de répondre au mieux aux besoins suivant les affectations des locaux définies par le code de l'urbanisme. Ces normes tiennent compte des préconisations du Plan de Déplacement Urbain de la région Ile-de-France ; Elles sont équilibrées pour l'habitat. Elles favorisent l'implantation des petits commerces de proximité.</p> <p>Le règlement impose la réalisation d'une partie couverte des stationnements afin de limiter une présence visuelle des véhicules trop importante.</p>

Espaces libres et plantations Article UB 13	Au moins 40% de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts. Un arbre de haute tige par tranche de 100 m2 de terrain libre doit être planté.	Cette disposition a pour but de conforter le développement de la trame verte qui traverse le territoire de la commune tout en contribuant à l'amélioration de la qualité paysagère des quartiers.
Limitation de la surface de plancher Article UB 14	Non réglementé	

CARACTERE DE LA ZONE UC

Zone UC (C = Urbain mixte)

Cette zone correspond aux opérations d'habitat individuel ou collectifs réalisées sur des parcelles de tailles variables des quartiers aux abords de la gare d'Orly. L'habitat y est, généralement, constitué de pavillons type maisons de ville ou maisons individuelles en continuité, ainsi que d'immeubles de tailles moyennes. Le commerce de proximité et des activités économiques sont présents dans ces quartiers.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Secteur UCa, il correspond aux secteurs urbains déjà constitués
- Secteur UCb, il correspond aux secteurs urbains mutables

On compte un périmètre d'attente sur une partie de la zone UCb.

LES OBJECTIFS REGLEMENTAIRES ATTENDUS

Le règlement de la zone UC a pour objectif la confortation de la vocation mixte de ces quartiers et l'accompagnement de leur évolution vers une fonction de type plus centrale qu'il s'agit de développer du fait la proximité de la desserte de la gare d'Orly. Le règlement permet donc des morphologies et des densités intermédiaires entre la zone centrale UA et les quartiers de la zone pavillonnaire UE. Le règlement permet l'implantation de commerces, services, et d'équipements afin de développer cette nouvelle centralité intermédiaire.

LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ET LEURS JUSTIFICATIONS ZONE UC

ART.	DISPOSITION	JUSTIFICATION
Nature de l'occupation du sol Articles UC 1 et 2	Le règlement permet une large mixité des fonctions. Il interdit l'industrie. Il limite l'entreposage. Le règlement rappelle les contraintes et servitudes qui affectent la zone et qui doivent être prises en compte par les pétitionnaires et les constructeurs.	Dans l'objectif de développer une nouvelle centralité intermédiaire le règlement permet une grande mixité des fonctions avec l'habitat, l'implantation de commerces, services, et d'équipements. Les fonctions d'industrie et d'entreposage seules ne sont pas souhaitées dans ce quartier du fait des nuisances qu'elles pourraient générer, elles trouvent toutefois leur place sur d'importants secteurs au sein de la zone UF. Les contraintes et servitudes sont rappelées pour que le pétitionnaire soit informé au plus tôt des contraintes affectant son terrain lors de l'élaboration de son projet. La zone UC comprend sur une partie de ses terrains un périmètre d'attente en application de l'article L151-41 du code de l'urbanisme. Dans ce périmètre, les occupations autorisées sont très limitées (voir justification au chapitre spécifique).
Conditions de desserte des terrains, des accès et des réseaux Articles UF 3 et 4	Les dispositions d'accès sont communes à l'ensemble des zones avec une largeur minimale de 3,50m et une longueur limitée à 30m. Voies d'accès de 3.50 minimal et avec en plus un trottoir d'une largeur de 0.90m minimum. Les dispositions prévues pour l'assainissement correspondent à celles exigées par le SyAGE gestionnaire des réseaux avec un objectif de « zéro rejet », et celles du département (DSEA).	Ces dispositions sont prévues pour permettre l'accessibilité de terrains dans des conditions normales de confort et de sécurité. Elles sont équilibrées dans le sens où un minimum de largeur de voie est requis. Un trottoir accessible au PMR (minimum 0.90m) est obligatoire afin de sécuriser le passage des piétons. Pour l'assainissement les dispositions respectent les exigences du règlement départemental ; et celles du règlement du SyAGE avec la limitation de l'imperméabilisation des sols et l'objectif de « zéro rejet » dans le réseau collectif. Les dispositions intègrent l'obligation de raccordement aux réseaux d'électricité et de communication, des dispositions pour la gestion des ordures ménagères avec tri sélectif pour répondre aux objectifs de gestion durable des ressources et des déchets sont mises en place. Le règlement recommande l'utilisation des énergies renouvelables dans la mesure où ceux-ci s'intègrent dans l'environnement en maîtrisant les nuisances éventuelles.
Superficie minimale des terrains Article UC 5	Il n'est pas fixé de règle de superficie minimale des terrains. Cette règle est commune à toutes les zones.	Il n'existe pas sur la commune de Villeneuve-le-Roi de terrain non équipés justifiant une taille minimale de terrain pour permettre un traitement à la parcelle de l'assainissement.
Implantation des constructions par rapport aux voies Article UC 6	Les constructions nouvelles doivent être implantées à 5m minimum de l'alignement des voies publiques ou privées.	La zone UC correspond à des formations à l'origine à dominante pavillonnaire, maisons de ville et des petits immeubles qui se sont implantées plutôt en retrait de l'alignement. Des espaces libres plantés ou non sont donc présents dans le paysage urbain. Il s'agit de reconduire ce mode d'implantation intermédiaire entre le front bâti à l'alignement de la zone UA et le caractère plus aéré et en retrait déjà présent dans la zone UC.

<p>Implantation par rapport aux limites séparatives</p> <p>Article UC 7</p>	<p>Les constructions peuvent être implantées sur les limites latérales ou en retrait. En cas de retrait, des dispositions minimales sont définies qui sont augmentées suivant la hauteur des constructions. Pour les limites formant fond de parcelle le retrait est prévu avec une distance au moins égale à la hauteur de la construction nouvelle.</p>	<p>Ces dispositions correspondent à la situation existante. Elles sont reconduites pour donner des possibilités d'évolution du bâti.</p> <p>Les conditions du retrait éventuel sont définis pour garantir une bonne insertion des constructions eu égard aux hauteurs autorisées.</p> <p>Des conditions d'implantations sont définies pour les limites formant fond de parcelle afin de garantir un retrait suffisant suivant les hauteurs des constructions nouvelles vis-à-vis des constructions environnantes.</p>
<p>Implantation des constructions sur un même terrain</p> <p>Article UC 8</p>	<p>Un recul égal à la hauteur du bâtiment doit être prévu, de plus en cas de vues directes celui-ci sera de 8 m et 4 m sans vues.</p>	<p>Ces dispositions qui concernent des bâtiments non reliés entre eux a pour but de ménager un ensoleillement et des circulations suffisantes au niveau de la parcelle. L'application de la hauteur de façade va également dans ce sens et répond aux possibilités de hauteurs importantes des constructions de la zone.</p>
<p>Emprise au sol des constructions</p> <p>Article UC 9</p>	<p>L'emprise sol autorisée ne pourra excéder 50% de la surface des terrains.</p>	<p>Cette emprise est intermédiaire entre la zone dense UA, pour laquelle il n'est pas fixé de règle d'emprise le long des rues pour favoriser le front urbain en zone centrale et les quartiers plus pavillonnaire de la zone UE. L'emprise de 50% autorisée en UC peut être répartie sur l'ensemble de la parcelle dans le respect des règles de prospect.</p>
<p>Hauteur maximale des constructions</p> <p>Article UC 10</p>	<p>Il est fait une distinction entre les hauteurs des façades et la hauteur plafond des constructions suivant les deux secteurs de la zone, la zone UCb devant pouvoir disposer de hauteurs plus importantes.</p>	<p>Les hauteurs correspondent à celles déjà existantes au niveau des collectifs dans le quartier. Elles sont reconduites dans l'objectif de favoriser dans ce quartier l'émergence d'une centralité intermédiaire.</p>
<p>Aspect extérieur des constructions</p> <p>Article UC 11</p>	<p>La règle d'aspect extérieur est commune à l'ensemble des zones, avec des variations sur les traitements autorisés des façades, des clôtures, suivant les secteurs concernés.</p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées ainsi que les dispositifs techniques de mise en œuvre des énergies renouvelables mais encadrés.</p> <p>Des dispositions encadrent l'intégration des panneaux solaires et des appareils de climatisation et d'extraction d'air.</p>	<p>Les dispositions prévues ont pour but de prendre en compte l'objectif qualitatif au niveau de l'architecture et des matériaux. Le règlement prévoit des variations du rythme des façades. Ces variations sont destinées à favoriser la réalisation d'une architecture moins monotone qui pourra comprendre des loggias, des terrasses et être ainsi plus ouverte sur son environnement. Les toitures végétalisées sont favorisées par le règlement ainsi que les équipements techniques liés aux énergies renouvelables. Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où celles-ci sont accessibles depuis la partie habitée ou dans la mesure où elles sont végétalisées ou destinées à recevoir des équipements liés aux énergies renouvelables.</p> <p>La position des panneaux solaires devra tenir compte de l'avis de l'architecte des Bâtiment de France, et les appareils de climatisation et d'extraction d'air devront leur l'objet d'un traitement particulier pour ne pas dénaturer les façades.</p>
<p>Stationnement</p> <p>Article UC 12</p>	<p>Les dispositions de stationnement sont communes à l'ensemble des zones.</p> <p>Des dispositions pour les cycles sont introduites dans le règlement</p>	<p>Les normes de stationnement sont établies afin de répondre au mieux aux besoins suivant les affectations des locaux définies par le code de l'urbanisme. Ces normes tiennent compte des préconisations du Plan de Déplacement Urbain de la région Ile-de-France ; Elles sont équilibrées pour l'habitat. Elles favorisent l'implantation des petits commerces de proximité.</p> <p>Le règlement impose la réalisation d'une partie couverte des stationnements afin de limiter une présence visuelle des véhicules trop importante.</p>

Espaces libres et plantations Article UC 13	Au moins 25% de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts. Un arbre de haute tige par tranche de 100 m2 de terrain libre doit être planté.	Ces dispositions sont prévues en cohérence avec l'article UA9 d'emprise des constructions. Il est laissé toute liberté pour le choix de la localisation des espaces verts dans la parcelle.
Limitation de la surface de plancher Article UC 14	Non réglementé	

CARACTERE DE LA ZONE UD

Zone UD (D = tissus Anciens)

Cette zone correspond au tissu ancien de la commune : le vieux pays. Il s'agit d'une zone où les constructions sont continues et le plus souvent à l'alignement. Des cours ou des jardins sont présents en cœur d'îlot. Son occupation est à vocation principale d'habitat. Elle est également destinée à accueillir des fonctions qui participent à la diversité de son tissu urbain : commerces et services, équipements publics et privés. Cette zone comprend des monuments historiques et son bâti bien que fragile est considéré comme remarquable.

LES OBJECTIFS REGLEMENTAIRES ATTENDUS

Les dispositions du règlement de la ZONE UD ont pour but de conserver le caractère historique du bâti du centre ancien en permettant des possibilités futures d'évolution ou de renouvellement mais encadrées dans le respect des morphologies traditionnelles. Le front bâti à l'alignement est maintenu ainsi que les gabarits existants. Les dispositions du règlement ont pour but également de conserver le caractère aéré des cours et cœur d'îlots.

Le règlement prend en compte, au niveau de l'occupation des sols, la diversité déjà existante d'une fonction mixte à dominante résidentielle mais ouverte à l'accueil de petites activités artisanales, commerciales ou de services.

Le bâti identifié comme remarquable fait l'objet de mesures de protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ET LEURS JUSTIFICATIONS
ZONE UD

ART.	DISPOSITION	JUSTIFICATION
Nature de l'occupation du sol Articles UD 1 et 2	Le règlement interdit l'industrie. Il limite l'entrepasage. Le règlement rappelle les contraintes et servitude qui affectent la zone et qui doivent être prises en compte par les pétitionnaires et les constructeurs.	Pour maintenir la vocation à la fois résidentielle du centre ancien et son animation avec des commerces, des services et des équipements, toutes les fonctions sont autorisées à l'exception de l'industrie qui n'est pas souhaitée dans le tissu ancien du fait des nuisances qu'elle pourrait générer et de l'absence de dessertes adaptées. La fonction d'entrepasage est limitée afin de favoriser une utilisation économe des sols du centre ancien. Elle est permise dans la mesure où elle est nécessaire à l'activité qu'elle dessert, mais limitée.
Conditions de desserte des terrains, des accès et des réseaux Articles UF 3 et 4	Les dispositions d'accès sont communes à l'ensemble des zones avec une largeur minimale de 3,50m et une longueur limitée à 30m. Voies d'accès de 3.50 minimal et avec en plus un trottoir d'une largeur de 0.90m minimum. Les dispositions prévues pour l'assainissement correspondent à celles exigées par le SyAGE gestionnaire des réseaux avec un objectif de « zéro rejet », et celles du département (DSEA).	Ces dispositions sont prévues pour permettre l'accessibilité de terrains dans des conditions normales de confort et de sécurité. Elles sont équilibrées dans le sens où un minimum de largeur de voie est requis. Un trottoir accessible au PMR (minimum 0.90m) est obligatoire afin de sécuriser le passage des piétons. Pour l'assainissement les dispositions respectent les exigences du règlement départemental ; et celles du règlement du SyAGE avec la limitation de l'imperméabilisation des sols et l'objectif de « zéro rejet » dans le réseau collectif. Les dispositions intègrent l'obligation de raccordement aux réseaux d'électricité et de communication, des dispositions pour la gestion des ordures ménagères avec tri sélectif pour répondre aux objectifs de gestion durable des ressources sont mises en place.
Superficie minimale des terrains Article UD 5	Il n'est pas fixé de règle de superficie minimale des terrains. Cette règle est commune à toutes les zones.	Il n'existe pas sur la commune de Villeneuve-le-Roi de terrain non équipés justifiant une taille minimale de terrain pour permettre un traitement à la parcelle de l'assainissement.
Implantation des constructions par rapport aux voies Article UD 6	Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées.	L'implantation des constructions à l'alignement est une des caractéristiques traditionnelles essentielles du centre ancien. Cette disposition est donc reconduite.
Implantation par rapport aux limites séparatives Article UD 7	Les constructions peuvent être implantées sur les limites latérales ou en retrait. En cas de retrait, des dispositions minimales sont définies qui sont augmentées suivant la hauteur des constructions. Pour les limites formant fond de parcelle le retrait est prévu.	Ces dispositions sont destinées à préserver les caractéristiques du bâti formant le centre ancien. Les conditions du retrait éventuel sont définis pour garantir une bonne insertion des constructions eu égard aux hauteurs autorisées. Des conditions d'implantations sont définies pour les limites formant fond de parcelle afin de garantir un retrait suffisant suivant les hauteurs des constructions nouvelles vis-à-vis des constructions environnantes.
Implantation des constructions sur un même terrain Article UD 8	La distance sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment, si la façade comporte des vues directes la distance ne pourra être inférieure à 4m.	Ces dispositions qui concernent des bâtiments non reliés entre eux a pour but de ménager un ensoleillement et des circulations suffisantes au niveau de la parcelle. Cette règle diffère des autres zones pour tenir compte du caractère souvent beaucoup plus dense du tissu ancien. Avec souvent des constructions sur cour déjà très rapprochées entre elles.

<p>Emprise au sol des constructions</p> <p>Article UD 9</p>	<p>L'emprise au sol des constructions n'est pas limitée sur une profondeur de 20 m prise par rapport à l'alignement.</p> <p>Au-delà, l'emprise ne pourra excéder 60% de la surface des terrains restants.</p>	<p>Sur une profondeur de 20 m les constructions peuvent donc s'implanter à l'alignement et de limite à limite ce qui correspond à la forme urbaine du centre ancien. Ces dispositions d'emprise au sol importantes le long des rues répondent à l'objectif de favoriser la densité avec des possibilités d'implantation des commerces à rez de chaussée qui sont souvent plus importantes. La limitation de l'emprise autorisée au-delà des 20 m est destinée à diminuer progressivement la densité vers le fond de parcelle pour maintenir des espaces libres au niveau des cœurs d'îlots.</p>
<p>Hauteur maximale des constructions</p> <p>Article UD 10</p>	<p>Il est fait une distinction entre les hauteurs des façades et la hauteur plafond des constructions. En zone UD : 12m à l'égout du toit et 15m au faîtage.</p>	<p>Les hauteurs correspondent à celles déjà existantes du centre ancien. De façon à permettre un bon raccordement aux bâtiments immédiatement voisins, un même bâtiment pourra avoir, pour partie, des hauteurs différentes, en fonction du meilleur raccord possible aux bâtiments voisins immédiats et dans la limite de 1 niveau en plus ou en moins. Cette règle permettra une harmonisation des constructions du centre ancien ou alternent souvent « maisons basses » et immeubles de ville plus haut.</p>
<p>Aspect extérieur des constructions</p> <p>Article UD 11</p>	<p>La règle d'aspect extérieur est commune à l'ensemble des zones, avec des variations sur les traitements autorisés des façades, des clôtures, suivant les secteurs concernés. En zone UD, des dispositions encadrent le bâti remarquable et l'insertion des panneaux solaires.</p> <p>Des dispositions encadrent l'intégration des panneaux solaires et des appareils de climatisation et d'extraction d'air.</p>	<p>Les dispositions prévues ont pour but de prendre en compte l'architecture du centre ancien avec son front bâti le long des rues avec des objectifs de traitement qualitatif des matériaux, et des variations dans l'ordonnancement des façades. Ce quartier est commerçant, de ce fait des dispositions sont prévues pour harmoniser les façades commerciales et garantir la lisibilité des accès aux immeubles.</p> <p>Le règlement prévoit la protection des constructions remarquables qui sont remarquées au plan de zonage par des mesures des recommandations et des mesures de préservation. Des préconisations d'ordre architecturales orientent la restauration ou reconstruction de tout ou partie d'immeuble dans le but du maintien de l'unité architecturale.</p> <p>La position des panneaux solaires devra tenir compte de l'avis de l'architecte des Bâtiment de France, et les appareils de climatisation et d'extraction d'air devront leur l'objet d'un traitement particulier pour ne pas dénaturer les façades.</p>
<p>Stationnement</p> <p>Article UD 12</p>	<p>Les dispositions de stationnement sont communes à l'ensemble des zones.</p> <p>Des dispositions pour les cycles sont introduites dans le règlement.</p>	<p>Les normes de stationnement sont établies afin de répondre au mieux aux besoins suivant les affectations des locaux définies par le code de l'urbanisme. Ces normes tiennent compte des préconisations du plan de déplacement urbain de la région Ile-de-France ; Elles sont équilibrées pour l'habitat. Elles favorisent l'implantation des petits commerces de proximité ; Le règlement impose la réalisation d'une partie couverte des stationnements afin de limiter une présence visuelle des véhicules trop importante.</p>
<p>Espaces libres et plantations</p> <p>Article UD 13</p>	<p>Dans une bande d'une largeur de 20m prise par rapport à l'alignement, les espaces libres ne sont pas réglementés ; au-delà 15% des espaces libres des emprises des constructions autorisées devront être traités en espace verts. Un arbre de haute tige par tranche de 100 m² d'espace vert doit être planté.</p>	<p>Ces dispositions sont prévues en cohérence avec l'article UA9 d'emprise des constructions. Il est laissé toute liberté d'emprise le long des rues pour favoriser un front urbain dense permettant l'implantation de commerces à rez-de-chaussée.</p> <p>En cœur d'îlot, l'obligation de traiter en espaces verts une partie des terrains restant libres a pour but de créer ou maintenir la présence de la végétation dans les cœurs d'îlot du centre ancien.</p>
<p>Limitation de la surface de plancher</p> <p>Article UD 14</p>	<p>Non réglementé</p>	

CARACTERE DE LA ZONE UE

Zone UE (E= habitat individuel)

Cette zone correspond aux opérations d'habitat individuel qui ont été réalisées sur des tracés issus de lotissements anciens tels celui de la Faisanderie ou de la gare. Les parcelles sont de tailles variables. L'habitat y est, généralement, constitué de pavillons individuels implantés en retrait de la rue et le plus souvent sur au moins une limite latérale. Les maisons sont accompagnées de jardins qui donnent un caractère paysager aux quartiers. Le maintien des caractéristiques des tissus actuels y est souhaité mais des extensions mesurées des constructions actuelles restent possibles. La mixité fonctionnelle y est restreinte afin de préserver le caractère résidentiel dominant.

Elle comprend plusieurs secteurs:

- Secteur UEa, il correspond aux formations anciennes des grands lotissements de Villeneuve-le-Roi dont la Faisanderie et au quartier pavillonnaire traditionnel en limite de la commune d'Ablon et du Bord de Seine.
- Secteur UEb, il correspond aux formations plus hétérogènes et plus mixtes situées entre l'avenue de la République et la coulée verte réalisée sous le cône de vol des avions.

LES OBJECTIFS REGLEMENTAIRES ATTENDUS

L'objectif est de préserver par un règlement adéquat les formes urbaines traditionnelles identitaires issues des lotissements tels la Faisanderie dont le bâti est constitué principalement de maisons pavillonnaires ou maisons ville implantées en retrait des rues sur une mitoyenneté au moins, avec en cœur d'îlots d'importants jardins qu'il s'agit désormais de préserver. Des possibilités de renouvellement et d'agrandissement suffisantes du bâti dans les formes et gabarit du pavillonnaire sont donc maintenues sur rue pour répondre aux besoins nouveaux des habitants tout en maintenant un équilibre avec les objectifs de préservation du cadre de vie au niveau des jardins.

Le règlement définit donc des dispositions qui concentrent les droits à bâtir des constructions principales dans une bande de terrain de 24 m prise par rapport à l'alignement. Au-delà, la préservation des jardins est favorisée afin de préserver des espaces verts en fonds de parcelles, la perméabilité des sols et le maintien de la biodiversité.

Le bâti identifié comme remarquable et indiqué au plan de zonage fait l'objet de mesures de protection au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ET LEURS JUSTIFICATIONS ZONE UE

ART.	DISPOSITION	JUSTIFICATION
Nature de l'occupation du sol Articles UE 1 et 2	Le règlement interdit l'industrie. Il limite l'entreposage, l'artisanat et le commerce de plus de 120 m ² de SP et les installations classées hors du secteur UEb et le long de l'avenue de la République et des rues Doumer et Guben. Il limite les constructions autorisées au-delà de la profondeur de 24 m prise par rapport à l'alignement. Le règlement rappelle les contraintes et servitudes qui affectent la zone.	Il s'agit de préserver le caractère principalement résidentiel des quartiers de la zone UE et de son secteur UEa vis-à-vis des nuisances d'autres activités que l'habitat qui par leur trop grande importance pourraient être incompatibles vis-à-vis du cadre de vie actuel (les rues et avenues étroites ne sont pas adaptées pour supporter d'importants trafics, l'activité en cœur d'ilots est source de conflits avec les riverains). Les activités économiques sont autorisées mais limitées en UEa. Elles trouvent toutefois leur place au sein du secteur UEb et sur d'autres zones de la commune. La profondeur de 24 m des constructions autorisées résulte du souhait de trouver un équilibre entre des possibilités suffisantes données aux constructeurs quelles que soient la taille des ilots de la zone UE (les profondeurs varient entre 45 m et 25 m) et les terrains restants qui sont affectés aux jardins si la profondeur est suffisante pour répondre à l'objectif de préservation des jardins. Au-delà des 24 m seules les annexes sont autorisées ou l'extension limitées des constructions existantes.
Conditions de desserte des terrains, des accès et des réseaux Articles UF 3 et 4	Les dispositions d'accès sont communes à l'ensemble des zones avec une largeur minimale de 3,50m et une longueur limitée à 30m. Voies d'accès de 3.50 minimal et avec en plus un trottoir d'une largeur de 0.90m minimum. Les dispositions prévues pour l'assainissement correspondent à celles exigées par le SyAGE gestionnaire des réseaux avec un objectif de « zéro rejet », et celles du département (DSEA).	Ces dispositions sont prévues pour permettre l'accessibilité de terrains dans des conditions normales de confort et de sécurité. Elles sont équilibrées dans le sens où un minimum de largeur de voie est requis. Un trottoir accessible au PMR (minimum 0.90m) est obligatoire afin de sécuriser le passage des piétons. Pour l'assainissement les dispositions respectent les exigences du règlement départemental ; et celles du règlement du SyAGE avec la limitation de l'imperméabilisation des sols et l'objectif de « zéro rejet » dans le réseau collectif. Les dispositions intègrent l'obligation de raccordement aux réseaux d'électricité et de communication, des dispositions pour la gestion des ordures ménagères avec tri sélectif pour répondre aux objectifs de gestion durable des ressources et des déchets sont mises en place.
Superficie minimale des terrains Article UE 5	Il n'est pas fixé de règle de superficie minimale des terrains. Cette règle est commune à toutes les zones.	Il n'existe pas sur la commune de Villeneuve-le-Roi de terrain non équipés justifiant une taille minimale de terrain pour permettre un traitement à la parcelle de l'assainissement.
Implantation des constructions par rapport aux voies Article UE 6	Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement. Toutefois des possibilités d'adaptation du retrait sont prévues pour plusieurs cas.	Il s'agit de reconduire une situation actuelle où les constructions principales sont le plus souvent en retrait de la rue afin de préserver le paysage urbain sur rue aéré et arboré. Des possibilités différentes sont toutefois autorisées pour tenir compte de contrainte d'implantations ou esthétiques existantes ou pour permettre la réalisation des garages.
Implantation par rapport aux limites séparatives Article UE 7	Les constructions peuvent être implantées sur les limites latérales ou en retrait. En cas de retrait, des dispositions minimales sont définies qui sont augmentées suivant la hauteur des constructions. Pour les limites formant fond de parcelle le retrait est prévu.	Ces dispositions sont destinées à préserver les caractéristiques du bâti formant le tissu pavillonnaire. Les conditions du retrait éventuel sont définis pour garantir une bonne insertion des constructions eu égard aux hauteurs autorisées. Des conditions d'implantations sont définies pour les limites formant fond de parcelle afin de garantir un retrait suffisant suivant les hauteurs des constructions nouvelles vis-à-vis des constructions environnantes.

Implantation des constructions sur un même terrain Article UE 8	La distance sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment, si la façade comporte des vues directes la distance ne pourra être inférieure à 4m.	Ces dispositions qui concernent des bâtiments non reliés entre eux a pour but de ménager un ensoleillement et des circulations suffisantes au niveau de la parcelle. Cette règle diffère des autres zones pour tenir compte du caractère souvent beaucoup plus dense du tissu ancien. Avec souvent des constructions sur cour déjà très rapprochées entre elles.
Emprise au sol des constructions Article UE 9	Il est fait une distinction entre l'emprise des terrains sur une profondeur de 24 m prise par rapport à l'alignement ou l'emprise autorisée ne pourra excéder 50% et au-delà ou l'emprise est limitée à 10% de la surface des terrains restants s'il s'agit d'annexes. Des possibilités d'implantation sont toutefois également prévues au-delà des 24 m pour les extensions des constructions existantes.	Ces dispositions sont destinées à définir une implantation préférentielle des constructions dans la parcelle le long des rues, ce qui correspond au caractère existant et ménager des jardins en cœur d'îlot. La proportion de limiter à 50% les possibilités d'emprise est justifiée par la largeur de 24 m autorisée, ce qui est suffisant pour réaliser des constructions dans les formes et gabarits du pavillonnaire ou les épaisseurs des maisons vont de 8 m à 12 m. Les constructions disposent donc d'emprises suffisantes qui tiennent compte du recul de 5 m de la rue et permettent des épaisissements ou des parties en retour de la construction en L, en u ou en t au choix du pétitionnaire. L'emprise de 10% pour les annexes est équilibrée vis-à-vis de l'objectif de préservation des jardins. Pour les constructions existantes une possibilité d'extension de 15% d'emprise est prévue.
Hauteur maximale des constructions Article UE 10	Il est fait une distinction entre les hauteurs des façades et la hauteur maximales des constructions et une distinction suivant les deux secteurs de la zone UE : - UEa : 7m à l'égout du toit et 10m au faitage. - UEb : 9m à l'égout du toit et 12m au faitage.	Les hauteurs correspondent à celles déjà existantes des quartiers pavillonnaires. Les hauteurs sont plus importantes dans le secteur UEb pour tenir compte des occupations plus mixtes existantes qu'il est prévu de reconduire dans le règlement.
Aspect extérieur des constructions Article UE 11	La règle d'aspect extérieur est commune à l'ensemble des zones, avec des variations sur les traitements autorisés des façades, des clôtures, suivant les secteurs concernés. Des dispositions encadrent le bâti remarquable, l'intégration des panneaux solaires et celle des appareils de climatisation et d'extraction d'air.	Les dispositions prévues ont pour but de prendre en compte l'architecture des quartiers pavillonnaires avec une certaine discontinuité du bâti sur rue, un caractère aéré et une harmonie d'ensemble qui résulte de la perception de la végétation qui alterne avec le bâti. A cette fin, le règlement prévoit des traitements qualitatifs des matériaux, des variations dans l'ordonnancement des façades et une obligation de rupture de la continuité du bâti avec une longueur sur rue de la construction continue ne pouvant excéder 12m ; ce qui correspond aux plus grosses maisons actuelles et n'interdit pas, par ailleurs, la possibilité de réaliser plusieurs constructions en cas de regroupement de parcelles, mais en maintenant des perceptions ponctuelles sur les paysages des jardins depuis les rues. Le règlement prévoit la protection des constructions remarquables qui sont répertoriées au plan de zonage par des mesures des recommandations et des mesures de préservation. La position des panneaux solaires devra tenir compte de l'avis de l'architecte des Bâtiment de France, et les appareils de climatisation et d'extraction d'air devront leur l'objet d'un traitement particulier pour ne pas dénaturer les façades.
Stationnement Article UE 12	Les dispositions de stationnement sont communes à l'ensemble des zones. Des dispositions pour les cycles sont introduites dans le règlement	Les normes de stationnement sont établies afin de répondre au mieux aux besoins suivant les affectations des locaux définies par le code de l'urbanisme. Ces normes tiennent compte des préconisations du Plan de Déplacement Urbain de la région Ile-de-France. Elles sont équilibrées pour l'habitat avec 1,5 place par logement et 2 places par habitation individuelle. Le règlement impose la réalisation d'une partie couverte des stationnements afin de limiter une présence visuelle des véhicules trop importante.

<p>Espaces libres et plantations</p> <p>Article UE 13</p>	<p>Dans une bande d'une largeur de 24m prise par rapport à l'alignement, les espaces libres doivent représenter 30%, au-delà 80% des terrains restants devront être traités en espace verts. Un arbre de haute tige par tranche de 100 m2 de terrain libre doit être planté.</p>	<p>Ces dispositions sont prévues en cohérence avec l'article UA9 d'emprise des constructions. Il est prévu des emprises obligatoires des espaces libres mais importantes le long des rues pour favoriser le bâti tout en ménageant des espaces libres de transparence vers le cœur d'îlot.</p> <p>En cœur d'îlot, l'obligation de traiter en espace vert une partie importante des terrains restants libres a pour but de maintenir la présence de la végétation dans des proportions importantes.</p>
<p>Limitation de la surface de plancher</p> <p>Article UE 14</p>	<p>Non réglementé</p>	

CARACTERE DE LA ZONE UF

Zone UF (F = Zones d'activités économiques)

Cette zone est destinée à recevoir de façon privilégiée des activités à caractère industriel, commerciales, des entrepôts pouvant présenter quelques nuisances qui entraînent leur isolement par rapport au tissu urbain composé de logements. Toutefois, l'habitat nécessaire aux activités industrielles y sera autorisé.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Secteur UFa, il correspond aux formations industrielles situées au pourtour des darses reliées à la Seine et le long de l'avenue du 8 mai 1945.
- Secteur UFb, il correspond aux formations d'activités tertiaires et commerciales.
- Secteur UFc, il correspond aux différentes emprises ferrées sur le territoire de la commune.
- Secteur UFd, il correspond aux différentes emprises de l'aéroport d'Orly.

LES OBJECTIFS REGLEMENTAIRES ATTENDUS

L'objectif est de favoriser le maintien et le développement des activités économiques sur le territoire de Villeneuve-le-Roi. Le règlement autorise toutes les activités économiques avec toutefois des orientations de développement différentes suivant les secteurs. L'activité industrielle est maintenue au pourtour de la darse sud et sur le plateau d'Orly, toutefois les activités les plus nuisibles sont désormais limitées.

Le règlement affecte une zone plus spécifiquement destinée au tertiaire et au commerce ou l'industrie est interdite dans le but de favoriser ce type d'activités dans un secteur qui établit une transition entre la zone centrale de l'avenue Le Foll et les secteurs industriels de la darse sud.

Le règlement reconnaît la spécificité des occupations des emprises destinées aux activités liées aux voies ferrées ainsi qu'à celles de l'aéroport d'Orly en leur affectant à chacun un secteur respectif.

LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ET LEURS JUSTIFICATIONS ZONE UF

ART.	DISPOSITION	JUSTIFICATION
Nature de l'occupation du sol Articles UF 1 et 2	Le règlement autorise toutes les activités économiques avec toutefois des orientations de développement différentes suivant les secteurs UFa, UFb, UFc et UFd. La création ou l'extension des constructions ou installations susceptibles d'un classement SEVESO sont désormais interdites en UFa et UFb.	Le règlement prévoit des possibilités d'activités différentes suivant les secteurs pour à la fois maintenir le dynamisme actuel lié à la diversité des occupations déjà existantes tout en orientant désormais des développements plus spécifiques suivant les localisations. Il s'agit de mieux tenir compte de la position des activités autorisées vis-à-vis de l'environnement et du cadre urbain souhaité dans le projet de ville communal et de la qualité des dessertes. Un équilibre au niveau du cadre de vie doit être trouvé entre les principales zones urbaines résidentielles et les zones à fort potentiel de développement économique. Par ailleurs, pour répondre au projet d'un développement durable pour les populations en place ou qui vont s'installer dans les quartiers en développement, l'extension ou la création de sites classés SEVESO est désormais interdit dans les secteurs UFa et UFb.
Conditions de desserte des terrains, des accès et des réseaux Articles UF 3 et 4	Les dispositions d'accès sont communes à l'ensemble des zones avec une largeur minimale de 3,50m et une longueur limitée à 30m. Voies d'accès de 3.50 minimal et avec en plus un trottoir d'une largeur de 0.90m minimum. Les dispositions prévues pour l'assainissement correspondent à celles exigées par le SyAGE gestionnaire des réseaux avec un objectif de « zéro rejet », et celles du département (DSEA).	Ces dispositions sont prévues pour permettre l'accessibilité de terrains dans des conditions normales de confort et de sécurité. Elles sont équilibrées dans le sens où un minimum de largeur de voie est requis. Un trottoir accessible au PMR (minimum 0.90m) est obligatoire afin de sécuriser le passage des piétons. Pour l'assainissement les dispositions respectent les exigences du règlement départemental ; et celles du règlement du SyAGE avec la limitation de l'imperméabilisation des sols et l'objectif de « zéro » rejet dans le réseau collectif. Les dispositions intègrent l'obligation de raccordement aux réseaux d'électricité et de communication, des dispositions pour la gestion des ordures ménagères avec tri sélectif pour répondre aux objectifs de gestion durable des ressources et des déchets sont mises en place.
Superficie minimale des terrains Article UF 5	Il n'est pas fixé de règle de superficie minimale des terrains. Cette règle est commune à toutes les zones.	Il n'existe pas sur la commune de Villeneuve-le-Roi de terrain non équipés justifiant une taille minimale de terrain pour permettre un traitement à la parcelle de l'assainissement.
Implantation des constructions par rapport aux voies Article UF 6	En UFc les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies publiques ou privées. En UFa, UFb, UFd les constructions doivent être implantées avec un retrait d'un minimum de 4m vis-à-vis de l'alignement des voies publiques ou privées.	Pour le secteur UFc qui correspond aux emprises ferrées, il est laissé toute liberté d'implantation car les constructions liées aux gares ou au fonctionnement des ouvrages ferrés le nécessitent. Pour les autres secteurs, un retrait est prévu afin d'établir une transition entre l'espace public et des constructions qui sont souvent de tailles importantes.
Implantation par rapport aux limites séparatives Article UF 7	Les constructions peuvent être implantées de limite latérale à limite latérale ou en retrait. Dans les secteurs UFa, UFb, UFd en cas de retrait de la construction, celui-ci est défini en fonction de sa hauteur et de la présence ou non de vues.	Il s'agit de donner suffisamment de possibilités pour répondre aux besoins des entreprises Dans tous les secteurs sauf les emprises SNCF, les conditions du retrait sont définies. Des conditions d'implantations sont définies pour les limites formant fond de parcelle afin de garantir un retrait suffisant suivant les hauteurs des constructions nouvelles vis-à-vis des constructions environnantes.

Implantation des constructions sur un même terrain Article UF 8	Un recul du bâtiment doit être prévu, en cas de vues directes celui-ci sera de 8 m et 4 m sans vues.	Ces dispositions qui concernent des bâtiments non reliés entre eux ont pour but de ménager des espaces libres et des circulations suffisantes au niveau de la parcelle. Ces dispositions sont particulièrement adaptées par rapport à la taille des constructions souvent très importantes en UF.
Emprise au sol des constructions Article UF 9	L'emprise au sol de constructions ne pourra excéder 80% de la surface du terrain	Les activités économiques nécessitent des possibilités d'emprises importantes pour répondre aux besoins de leurs activités qui s'exercent au sein le plus souvent de grands bâtiments qu'il s'agit d'autoriser dans l'objectif de limitation de consommation des espaces du territoire.
Hauteur maximale des constructions Article UF 10	Il n'est pas fait de distinction entre les hauteurs des façades et la hauteur plafond des constructions, des distinctions sont prévues pour la plateforme d'Orly.	Les zones économiques doivent pouvoir disposer de hauteurs importantes liées à leurs besoins. La hauteur de 20 m reste compatible avec les paysages environnants.
Aspect extérieur des constructions Article UF 11	La règle d'aspect extérieur est commune à l'ensemble des zones, avec des variations sur les traitements autorisés des façades, des clôtures, suivant les secteurs concernés. Des dispositions encadrent l'intégration des panneaux solaires et des appareils de climatisation et d'extraction d'air.	Le règlement prévoit des traitements qualitatifs des matériaux, des dispositions spécifiques pour le traitement des façades commerciales. Des dispositions spécifiques des clôtures hors zones inondables sont prévues avec l'adjonction d'un principe de grille de clôture sur soubassement qui fait l'objet d'un schéma au règlement. La position des panneaux solaires devra tenir compte de l'avis de l'architecte des Bâtiment de France, et les appareils de climatisation et d'extraction d'air devront leur l'objet d'un traitement particulier pour ne pas dénaturer les façades.
Stationnement Article UE 12	Les dispositions de stationnement sont communes à l'ensemble des zones. Des dispositions pour les cycles sont introduites dans le règlement	Les normes de stationnement sont établies afin de répondre au mieux aux besoins suivant les affectations des locaux définies par le code de l'urbanisme. Ces normes tiennent compte des préconisations du plan de déplacement urbain de la région Ile-de-France. Elles sont équilibrées pour les différentes activités autorisées.
Espaces libres et plantations Article UF 13		Les dispositions sont prévues pour garantir une bonne insertion paysagère des constructions dans leur environnement et introduire l'obligation d'accompagner le bâti par des arbres au sein des espaces libres. Les emprises ferrées ne sont pas concernées par ces dispositions du fait de leur obligation de limiter les espaces verts vis-à-vis de la pérennité et de l'entretien des ouvrages.
Limitation de la surface de plancher Article UF 14	Non réglementé	

CARACTERE DE LA ZONE UG

Zone UH (G = habitat à dominante collective)

Cette zone correspond aux opérations d'habitats collectifs récentes réalisées sous la forme d'opérations d'ensemble.

Elle comprend plusieurs secteurs qui répondent à l'échelonnement de leur formation :

- Secteurs UGa, UGb, UGc qui correspondent à des opérations soient achevées soit en cours de réalisation
- Secteurs UGd, il correspond au quartier futur des bords de darses.

On compte un périmètre d'attente en UGd.

LES OBJECTIFS REGLEMENTAIRES ATTENDUS

Cette zone est destinée à la réalisation de quartiers nouveaux principalement destiné à l'habitat où une mixité des occupations doit pouvoir trouver sa place.

Du fait de leurs formations récentes ou à venir, les aménagements de ces quartiers prennent en compte les principes du développement durable dans la composition urbaine, les modes de déplacements et dans la gestion des eaux de pluies.

Le développement des espaces verts déjà engagé sur la zone UH contribue à compléter la trame verte qui maille le territoire jusqu'à la Seine. Par ailleurs ces quartiers ont l'opportunité d'intégrer la prise en compte de l'eau avec une des deux darses de Villeneuve-le-Roi comme élément identitaire de la composition d'ensemble.

Pour prendre en compte ces objectifs de mise en œuvre notamment des trames bleues et vertes, des orientations d'aménagement et de programmation complètent le règlement, et une partie de la zone UG est couverte par un périmètre d'attente en application de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme.

LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ET LEURS JUSTIFICATIONS ZONE UG

ART.	DISPOSITION	JUSTIFICATION
Nature de l'occupation du sol Articles UG 1 et 2	Le règlement permet une large mixité des fonctions. Il interdit l'industrie. Le règlement rappelle les contraintes et servitudes qui affectent la zone et qui doivent être prises en compte par les pétitionnaires et les constructeurs. La zone UG comprend sur une partie de ses terrains un périmètre d'attente.	Dans l'objectif de développer un nouveau quartier, le règlement permet une grande mixité des fonctions avec l'habitat, l'implantation de commerces, services, et d'équipements. La fonction d'industrie est interdite dans ce quartier du fait des nuisances qu'elles pourraient générer, elles trouvent toutefois sa place sur d'importants secteurs au sein de la zone UF. Les contraintes et servitudes sont rappelées pour que le pétitionnaire soit informé au plus tôt des contraintes affectant son terrain lors de l'élaboration de son projet. La zone UG comprend sur une partie de ses terrains un périmètre d'attente en application de l'article L151-41 du code de l'urbanisme. Dans ce périmètre les occupations autorisées sont très limitées (voir justification au chapitre spécifique).
Conditions de desserte des terrains, des accès et des réseaux Articles UF 3 et 4	Les dispositions d'accès sont communes à l'ensemble des zones avec une largeur minimale de 3,50m et une longueur limitée à 30m. Voies d'accès de 3.50 minimal et avec en plus un trottoir d'une largeur de 0.90m minimum. Les dispositions prévues pour l'assainissement correspondent à celles exigées par le SyAGE gestionnaire des réseaux avec un objectif de « zéro rejet », et celles du département (DSEA).	Ces dispositions sont prévues pour permettre l'accessibilité de terrains dans des conditions normales de confort et de sécurité. Elles sont équilibrées dans le sens où un minimum de largeur de voie est requis. Un trottoir accessible au PMR (minimum 0.90m) est obligatoire afin de sécuriser le passage des piétons. Pour l'assainissement les dispositions respectent les exigences du règlement départemental ; et celles du règlement du SyAGE avec la limitation de l'imperméabilisation des sols et l'objectif de « zéro rejet » dans le réseau collectif. Les dispositions intègrent l'obligation de raccordement aux réseaux d'électricité et de communication, des dispositions pour la gestion des ordures ménagères avec tri sélectif pour répondre aux objectifs de gestion durable des ressources et des déchets sont mises en place. Le règlement recommande l'utilisation des énergies renouvelables dans la mesure où ceux-ci s'intègrent dans l'environnement en maîtrisant les nuisances éventuelles.
Superficie minimale des terrains Article UG 5	Il n'est pas fixé de règle de superficie minimale des terrains. Cette règle est commune à toutes les zones.	Il n'existe pas sur la commune de Villeneuve-le-Roi de terrain non équipés justifiant une taille minimale de terrain pour permettre un traitement à la parcelle de l'assainissement.
Implantation des constructions par rapport aux voies Article UG 6	Les constructions nouvelles doivent être implantées à 5m minimum de l'alignement des voies publiques ou privées.	Ces quartiers étant de formations récentes et à l'écart de la zone centrale, il est privilégié un urbanisme aéré plutôt qu'un front urbain. Le recul vis-à-vis des voies contribue à cet objectif en affectant une partie des espaces libres obligatoires par ailleurs au regard des emprises autorisées par le PPRI entre le domaine public et les constructions.
Implantation par rapport aux limites séparatives Article UG 7	Les constructions peuvent être implantées sur les limites latérales ou en retrait. En cas de retrait, des dispositions minimales sont définies qui sont augmentées suivant la hauteur des constructions. Pour les limites formant fond de parcelle le retrait est prévu avec une distance au moins égale à la hauteur de la construction nouvelle.	Ces dispositions sont destinées à laisser une grande liberté aux constructeurs qui interviennent le plus souvent dans des opérations d'ensemble du fait de l'aménagement récent du quartier. Les conditions du retrait éventuel sont définies pour garantir une bonne insertion des constructions eu égard aux hauteurs autorisées. Des conditions d'implantations sont définies pour les limites formant fond de parcelle afin de garantir un retrait suffisant suivant les hauteurs des constructions nouvelles vis-à-vis des constructions environnantes existantes ou à venir.

Implantation des constructions sur un même terrain Article UG 8	Un recul égal à la hauteur du bâtiment doit être prévu, de plus en cas de vues directes celui-ci sera de 8 m et 4 m sans vues.	Ces dispositions qui concernent des bâtiments non reliés entre eux ont pour but de ménager un ensoleillement et des circulations suffisantes au niveau de la parcelle. L'application de la hauteur de façade va également dans ce sens et répond aux différentes possibilités de hauteurs des constructions de la zone.
Emprise au sol des constructions Article UG 9	L'emprise sol autorisée ne pourra excéder 50% de la surface des terrains.	Cette emprise est intermédiaire entre la zone dense UA, pour laquelle il n'est pas fixé de règle d'emprise le long des rues pour favoriser le front urbain en zone centrale et les quartiers plus pavillonnaire de la zone UE. L'emprise de 50% autorisée en UG peut être répartie sur l'ensemble de la parcelle dans le respect des règles de prospect.
Hauteur maximale des constructions Article UG 10	Il est fait une distinction des hauteurs suivant les secteurs de la zone UG.	Les hauteurs correspondent à celles déjà existantes au niveau des collectifs dans le quartier. Elles sont reconduites afin de favoriser l'unité des constructions. Les hauteurs sont légèrement plus haute à mesure que l'on se rapproche de la Seine dans le but d'une meilleure utilisation des sols consommés au regard des objectifs de développement durable à l'échelle du territoire.
Aspect extérieur des constructions Article UG 11	La règle d'aspect extérieur est commune à l'ensemble des zones, avec des variations sur les traitements autorisés des façades, des clôtures, suivant les secteurs concernés. Les toitures terrasses sont autorisées ainsi que les dispositifs techniques de mise en œuvre des énergies renouvelables mais encadrés. Des dispositions encadrent l'intégration des panneaux solaires et des appareils de climatisation et d'extraction d'air.	Les dispositions prévues ont pour but de prendre en compte l'objectif qualitatif au niveau de l'architecture et des matériaux. Le règlement prévoit des variations du rythme des façades. Ces variations sont destinées à favoriser la réalisation d'une architecture moins monotone, qui pourra comprendre des loggias, des terrasses et être ainsi plus ouverte sur son environnement. Les toitures végétalisées sont favorisées par le règlement ainsi que les équipements techniques liés aux énergies renouvelables. Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où celles-ci sont accessibles depuis la partie habitée ou dans la mesure où elles sont végétalisées ou destinées à recevoir des équipements liés aux énergies renouvelables. La position des panneaux solaires devra tenir compte de l'avis de l'architecte des Bâtiment de France, et les appareils de climatisation et d'extraction d'air devront leur l'objet d'un traitement particulier pour ne pas dénaturer les façades.
Stationnement Article UG 12	Les dispositions de stationnement sont communes à l'ensemble des zones. Des dispositions pour les cycles sont introduites dans le règlement	Les normes de stationnement sont établies afin de répondre au mieux aux besoins suivant les affectations des locaux définies par le code de l'urbanisme. Ces normes tiennent compte des préconisations du Plan de Déplacement Urbain de la région Ile-de-France. Le règlement impose la réalisation d'une partie couverte des stationnements afin de limiter une présence visuelle des véhicules trop importante.
Espaces libres et plantations Article UG 13	Au moins 40 % de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts. Un arbre de haute tige par tranche de 100 m ² de terrain libre doit être planté.	Ces dispositions sont prévues en cohérence avec l'article UA9 d'emprise des constructions. Il est laissée toute liberté pour le choix de la localisation des espaces verts dans la parcelle. Cette proportion de 30 % d'espaces verts importante pour des quartiers à dominantes collectives répond à la mise en œuvre du développement de la trame verte.
Limitation de la surface de plancher Article UG 14	Non réglementé	

Les espaces dédiés aux équipements publics ou d'intérêts collectifs : LA ZONE UN

CARACTERE DE LA ZONE UN

Zone UN (N= équipement)

La zone UN correspond à des emprises de terrains importantes occupées par des équipements sportifs, des terrains libres, des cimetières et équipements divers.

LES OBJECTIFS REGLEMENTAIRES ATTENDUS

Cette zone est destinée à recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif.

LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ET LEURS JUSTIFICATIONS ZONE UN

ART.	DISPOSITION	JUSTIFICATION
Nature de l'occupation du sol Articles UN 1 et 2	Seules les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées. Le règlement rappelle les contraintes et servitudes qui affectent la zone et qui doivent être prises en compte par les pétitionnaires et les constructeurs.	Ces dispositions très restrictives vis-à-vis des destinations autorisées ont pour but de garantir sur le territoire communal des secteurs d'importances suffisantes pour l'accueil des équipements nécessaires aux populations.
Conditions de desserte des terrains, des accès et des réseaux Articles UN 3 et 4	Les dispositions d'accès sont communes à l'ensemble des zones avec une largeur minimale de 3,50m. Voies d'accès de 3.50 minimal et avec en plus un trottoir d'une largeur de 0.90m minimum. Les dispositions prévues pour l'assainissement correspondent à celles exigées par le SyAGE gestionnaire des réseaux avec un objectif de « zéro rejet », et celles du département (DSEA).	Ces dispositions sont prévues pour permettre l'accessibilité de terrains dans des conditions normales de confort et de sécurité. Elles sont équilibrées dans le sens où un minimum de largeur de voie est requis. Un trottoir accessible au PMR (minimum 0.90m) est obligatoire afin de sécuriser le passage des piétons. Pour l'assainissement les dispositions respectent les exigences du règlement départemental ; et celles du règlement du SyAGE avec la limitation de l'imperméabilisation des sols et l'objectif de « zéro rejet » dans le réseau collectif. Les dispositions intègrent l'obligation de raccordement aux réseaux d'électricité et de communication, des dispositions pour la gestion des ordures ménagères avec tri sélectif pour répondre aux objectifs de gestion durable des ressources et des déchets sont mises en place. Le règlement recommande l'utilisation des énergies renouvelables dans la mesure où ceux-ci s'intègrent dans l'environnement en maîtrisant les nuisances éventuelles.
Superficie minimale des terrains Article UN 5	Il n'est pas fixé de règle de superficie minimale des terrains. Cette règle est commune à toutes les zones.	Il n'existe pas sur la commune de Villeneuve-le-Roi de terrain non équipés justifiant une taille minimale de terrain pour permettre un traitement à la parcelle de l'assainissement.
Implantation des constructions par rapport aux voies Article UN 6	Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement.	Il s'agit de laisser sur un même terrain toutes les possibilités d'implantation des constructions pour répondre à toutes les contraintes et besoins de la collectivité.
Implantation par rapport aux limites séparatives Article UN 7	Les constructions peuvent être implantées de limite latérale à limite latérale ou en retrait. En cas de retrait, les constructions devront respecter un recul de 4m minimum si elles ne comportent pas de baies et 8m minimum si elles comportent des baies.	Ces dispositions sont destinées à laisser une grande liberté aux constructeurs qui interviennent pour répondre à toutes les contraintes et besoins de la collectivité. Les conditions du retrait éventuel sont définies pour garantir une bonne insertion des constructions dans leur environnement Des conditions d'implantations sont définies pour les limites formant fond de parcelle afin de garantir un retrait suffisant vis-à-vis de l'environnement.
Implantation des constructions sur un même terrain Article UN 8	Un recul égal à la hauteur du bâtiment doit être prévu, de plus en cas de vues directes celui-ci sera de 8 m et 4 m sans vues.	Ces dispositions qui concernent des bâtiments non reliés entre eux ont pour but de ménager un ensoleillement et des circulations suffisantes au niveau de la parcelle. L'application de la hauteur de façade va également dans ce sens et répond aux possibilités de hauteurs importantes des constructions de la zone.

Emprise au sol des constructions Article UN 9	Il n'est pas fixé de règle.	Les emprises ne sont pas réglementées car ce type d'équipement doit pouvoir disposer d'emprise de d'emprise de taille et de forme peu contraintes.
Hauteur maximale des constructions Article UN 10	Les hauteurs sont de 15 m à l'égout du toit et 18 m au faîtage. En cas de toiture terrasse, la hauteur l'égout du toit sera calculée au point bas de l'acrotère	Les hauteurs sont définies en fonctions des besoins d'équipements de type sportif dont les besoins sont souvent les plus importants. Ces hauteurs sont importantes mais justifiées par le caractère remarquable des équipements publics dans le territoire.
Aspect extérieur des constructions Article UN 11	La règle d'aspect extérieur est commune à l'ensemble des zones, avec des variations sur les traitements autorisés des façades, des clôtures, suivant les secteurs concernés. Les toitures terrasses sont autorisées ainsi que les dispositifs techniques de mise en œuvre des énergies renouvelables mais encadrés.	Les dispositions prévues ont pour but de prendre en compte l'objectif qualitatif au niveau de l'architecture et des matériaux. Les toitures végétalisées sont favorisées par le règlement ainsi que les équipements techniques liés aux énergies renouvelables. Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où celles-ci sont accessibles depuis la partie habitée ou dans la mesure où elles sont végétalisées ou destinées à recevoir des équipements liés aux énergies renouvelables.
Stationnement Article UN 12	Les dispositions de stationnement sont communes à l'ensemble des zones. Des dispositions pour les cycles sont introduites dans le règlement	Les normes de stationnement sont établies afin de répondre au mieux aux besoins suivant les affectations des locaux définies par le code de l'urbanisme. Ces normes tiennent compte des préconisations du Plan de Déplacement Urbain de la région Ile-de-France.
Espaces libres et plantations Article UN 13	Il n'est pas fixé de règle d'emprise. Un arbre de haute tige par tranche de 100 m ² de terrain libre doit être planté	Il est laissé toute liberté pour le choix de la localisation des espaces verts dans la parcelle. Seule une obligation de plantation d'arbre est prévue.
Limitation de la surface de plancher Article UN 14	Non réglementé	

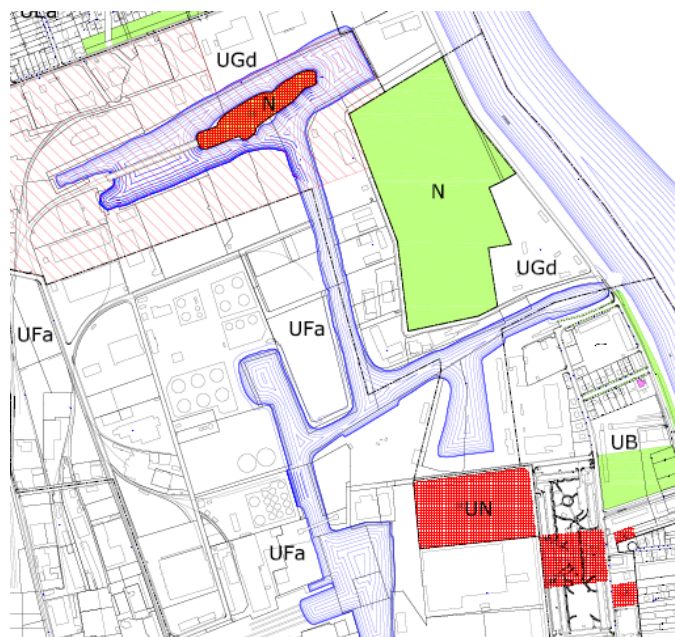
CARACTERE DE LA ZONE

Zone N (N = naturelle ou paysagère protégée)

Cette zone correspond à l'espace naturel dit de la **Pierre-Fitte** situé entre la darse et la Seine dans la partie Nord/est du territoire communal. Elle est composée de sites naturels ou paysages qui constituent un patrimoine important pour la commune et pour la région.

LES OBJECTIFS REGLEMENTAIRES ATTENDUS

Ces sites ou paysages de la zone N présentent des risques importants de dégradations et doivent donc être d'abord fortement protégés de toute urbanisation. Toutefois, un certain nombre d'aménagements permettant leur valorisation et leur ouverture au public pourront être admis, sous réserve qu'ils s'inscrivent dans un projet global intégrant le long terme et ne portent pas atteinte au caractère naturel et paysager des lieux



LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ET LEURS JUSTIFICATIONS ZONE N

ART.	DISPOSITION	JUSTIFICATION
Nature de l'occupation du sol Articles N 1 et 2	Les occupations des sols et les constructions autorisées sont interdites à l'exception des installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où celles-ci sont destinées à la valorisation de l'espace naturel, de sa gestion et de son ouverture au public.	Il s'agit de garantir la zone naturelle de la Pierre-Fitte de toute occupation risquant de porter atteinte à son intégrité et sa préservation.
Conditions de desserte des terrains, des accès et des réseaux Articles UN 3 et 4	Les dispositions d'accès sont communes à l'ensemble des zones avec une largeur minimale de 3,50m et une longueur limitée à 30m. Voies d'accès de 3.50 minimal et avec en plus un trottoir d'une largeur de 0.90m minimum. Les dispositions prévues pour l'assainissement correspondent à celles exigées par le SyAGE gestionnaire des réseaux avec un objectif de « zéro rejet », et celles du département (DSEA).	Ces dispositions sont prévues pour permettre l'accessibilité de terrains dans des conditions normales de confort et de sécurité. Elles sont équilibrées dans le sens où un minimum de largeur de voie est requis. Un trottoir accessible au PMR (minimum 0.90m) est obligatoire afin de sécuriser le passage des piétons. Pour l'assainissement les dispositions respectent les exigences du règlement départemental ; et celles du règlement du SyAGE avec la limitation de l'imperméabilisation des sols et l'objectif de « zéro rejet » dans le réseau collectif. Les dispositions intègrent l'obligation de raccordement aux réseaux d'électricité et de communication, des dispositions pour la gestion des ordures ménagères avec tri sélectif pour répondre aux objectifs de gestion durable des ressources et des déchets sont mises en place.
Superficie minimale des terrains Article N 5	Il n'est pas fixé de règle de superficie minimale des terrains. Cette règle est commune à toutes les zones.	Il n'existe pas sur la commune de Villeneuve-le-Roi de terrain non équipés justifiant une taille minimale de terrain pour permettre un traitement à la parcelle de l'assainissement.
Implantation des constructions par rapport aux voies Article N 6	Les constructions nouvelles doivent être implantées à 5m minimum de l'alignement des voies publiques ou privées.	Cette disposition a pour but de garantir l'aspect paysager et très aéré de cet espace.
Implantation par rapport aux limites séparatives Article N 7	Les constructions doivent être implantées en retrait.	Cette disposition a pour but de garantir l'aspect paysager et très aéré de cet espace.
Implantation des constructions sur un même terrain Article N 8	Un recul égal à la hauteur du bâtiment doit être prévu, de plus en cas de vues directes celui-ci sera de 8 m et 4 m sans vues.	Ces dispositions qui concernent des bâtiments non reliés entre eux ont pour but de ménager un ensoleillement et des circulations suffisantes au niveau de la parcelle.

Emprise au sol des constructions Article N 9	L'emprise sol autorisée ne pourra excéder 5% de la surface des terrains.	Cette emprise est très limitée afin de garantir l'intégrité naturelle des terrains concernés.
Hauteur maximale des constructions Article N 10	En zone N, les hauteurs sont de : 6 à l'égout et 8 m au faitage	Les hauteurs sont très limitées afin de garantir l'intégrité naturelle des terrains concernés.
Aspect extérieur des constructions Article N 11	La règle d'aspect extérieur est commune à l'ensemble des zones, avec des variations sur les traitements autorisés des façades, des clôtures, suivant les secteurs concernés. Les toitures terrasses sont autorisées ainsi que les dispositifs techniques de mise en œuvre des énergies renouvelables mais encadrés. Des dispositions encadrent l'intégration des appareils de climatisation et d'extraction d'air.	Les dispositions prévues ont pour but de prendre en compte l'objectif qualitatif au niveau de l'architecture et des matériaux. Le règlement prévoit des variations du rythme des façades. Ces variations sont destinées à favoriser la réalisation d'une architecture moins monotone qui pourra comprendre des loggias, des terrasses et être ainsi plus ouverte sur son environnement. Les toitures végétalisées sont favorisées par le règlement ainsi que les équipements techniques liés aux énergies renouvelables. Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où celles-ci sont accessibles depuis la partie habitée ou dans la mesure où elles sont végétalisées ou destinées à recevoir des équipements liés aux énergies renouvelables. Les appareils de climatisation et d'extraction d'air devront leur l'objet d'un traitement particulier pour ne pas dénaturer les façades.
Stationnement Article N 12	Le stationnement devra être limité au strict besoin de la vocation de la zone, que ce soit pour son entretien, son aménagement ou son ouverture au public.	Les stationnements sont très limités afin de garantir l'intégrité naturelle des terrains concernés. Les stationnements devront être accompagnés de traitements paysagers et être constitués de matériaux permettant l'infiltration des eaux de pluies dans les sols.
Espaces libres et plantations Article N 13	Les plantations et espaces verts existants devront être maintenus ou remplacés par des plantations en nombre égal et en développement à terme équivalentes.	Ces dispositions sont prévues pour garantir l'intégrité des espaces verts existants. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, qui privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
Limitation de la surface de plancher Article N 14	Non réglementé	

4. DISPOSITIONS SPECIFIQUES

LA PROTECTION DU PATRIMOINE ET DES ESPACES PAYSAGERS

Une grande partie du territoire communal peut être considérée comme ayant une valeur patrimoniale qui justifie la prise en compte de mesures de protections. Il faut distinguer le patrimoine architectural, du patrimoine urbain et paysager. La protection de ce bâti ou de ces espaces paysagers passe par l'utilisation de deux mesures :

- Les protections au titre des monuments historiques

Les périmètres de protection générés par les monuments historiques (loi du 31 décembre 1913) et la protection des sites (loi du 2 mai 1930) font partie des éléments réglementaires qui s'imposent au titre des servitudes d'utilité publique. A l'intérieur d'un périmètre de site, et dans un rayon de 500 mètres des monuments historiques, tout projet sur une construction existante ou future fait l'objet d'une consultation de l'architecte des Bâtiments de France, qui prend la forme d'un avis conforme lorsque le projet s'inscrit en covisibilité.

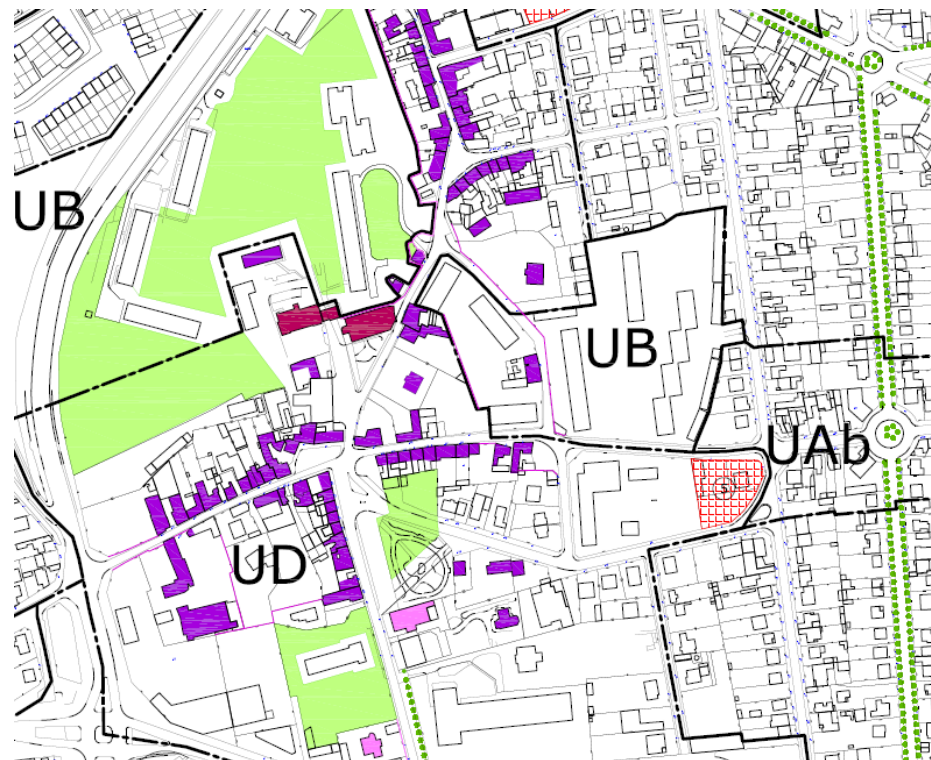
- les dispositions de protections du plan local d'urbanisme au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme

Au-delà de la législation nationale propre aux monuments historiques, aux sites inscrits et classés, le PLU prévoit des dispositions particulières au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, qui précisent que le PLU « identifie et localise les éléments de paysages et délimite des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur, ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définit, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Le PLU protège un certain nombre de constructions qu'il s'agisse d'immeubles, de murs de clôtures ou de maisons ou édifices remarquables qui ont été identifiées dans le cadre du diagnostic à partir de l'étude sur le patrimoine réalisée à l'initiative de la commune.

Il s'agit des constructions ou ensembles urbains suivants :

- Les ensembles bâtis le long des rues qui forment le haut pays
- Les édifices ou maisons remarquables disséminés sur le territoire de la commune



La protection du patrimoine bâti

La protection du patrimoine paysager et végétal

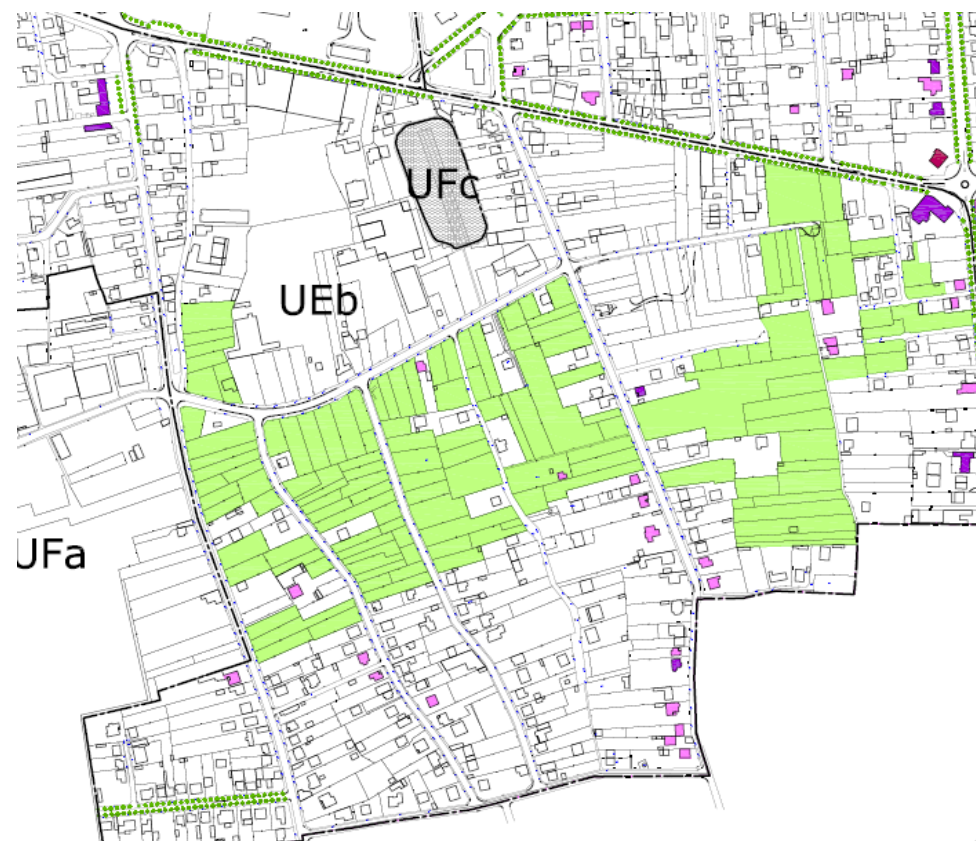
La préservation des espaces verts et naturels de la commune est un des objectifs du PADD. Elle contribue au renforcement de la trame verte régionale qui a pour enjeu sur le territoire de Villeneuve-le-Roi d'établir des continuités avec les espaces verts des autres communes du Département. Ces espaces verts ou espaces paysagers participent également à la constitution des paysages et sont autant d'espaces de respiration au sein des quartiers.

Le PADD identifie également l'enjeu d'une continuité Est/Ouest de la trame verte en protégeant les jardins privatifs de la zone UE très nombreux sur la commune. Le PLU identifie certains espaces verts au sein des résidences d'habitat collectif de la zone UB à protéger.

Ces **espaces verts protégés** sont repérés au document graphique au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. L'objectif est de préserver ces espaces aussi bien pour leur importance dans la composante paysagère du secteur que pour leur rôle au titre de la préservation de la biodiversité en ville.

Egalement au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, le PLU protège les **alignements d'arbres le long des rues** identifiés dans le document graphique de zonage en tant qu'éléments de paysage et pour leur intérêt historique et écologique. La taille des arbres d'alignement (environ 2 fois par an) est possible et ne nécessite pas d'autorisation d'urbanisme.

Il protège également, au travers notamment du règlement (à l'article 13), les **arbres remarquables des parcelles privées et/ou publiques**, identifiés dans l'annexe 26 du PLU (inventaire et cartographie). Pour une question de lisibilité, ces arbres ne sont pas cartographiés sur le plan de zonage. L'objectif de cette protection est l'intérêt esthétique et écologique de ces arbres. Leur abattage ou taille est soumise à déclaration préalable et leur présence sera prise en compte en cas de projet urbain ou de division. Le règlement détermine un rayon de protection.



Evolution pour la protection des espaces boisés classés

Le plan de zonage du PLU n'a pas repris le classement des EBC préexistants au POS considéré comme inadapté au regard des espaces verts concernés.

Il lui a été préféré la protection paysagère de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

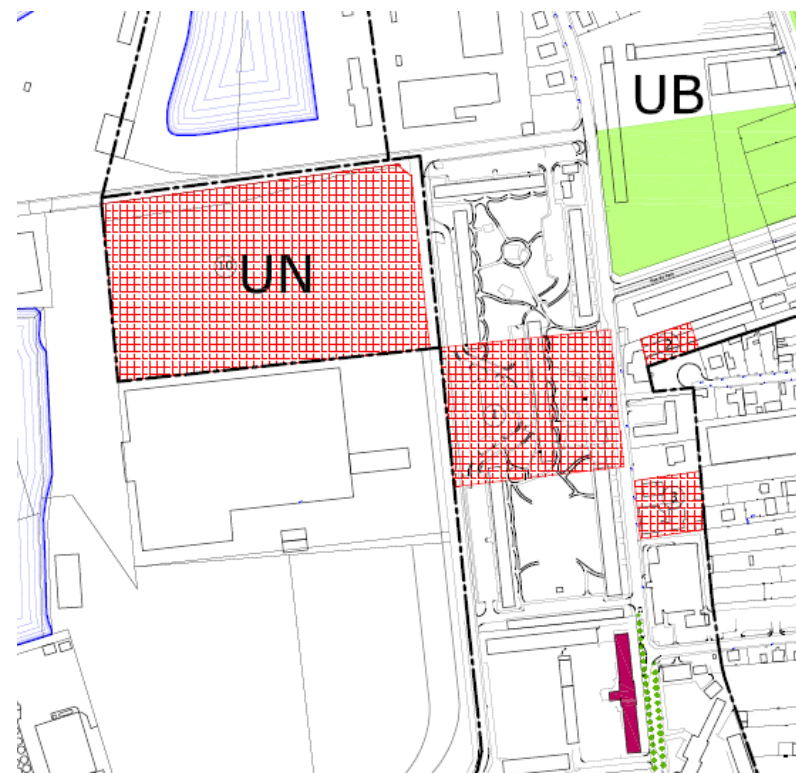
La doctrine de l'état considère désormais que le classement en Espace Boisé Classé doit être réservé aux ensembles boisés importants faisant partie ou constituant un ensemble naturel significatif.

LES EMPLACEMENTS RESERVES

En application du code de l'urbanisme, la commune peut fixer dans son PLU, des emplacements réservés « aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ».

Ces emplacements réservés, indiqués aux documents graphiques sont numérotés et le numéro renvoie à une liste dans les annexes du règlement. Cette liste précise également la destination pour laquelle le terrain a été réservé.

L'inscription d'un emplacement réservé rend le terrain ou la portion de terrain concerné inconstructible pour toute autre affectation que celle prévue et précisée dans le PLU. En contrepartie, le propriétaire du terrain concerné peut mettre le bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquérir son terrain.



LES PERIMETRES D'ATTENTE DE PROJET

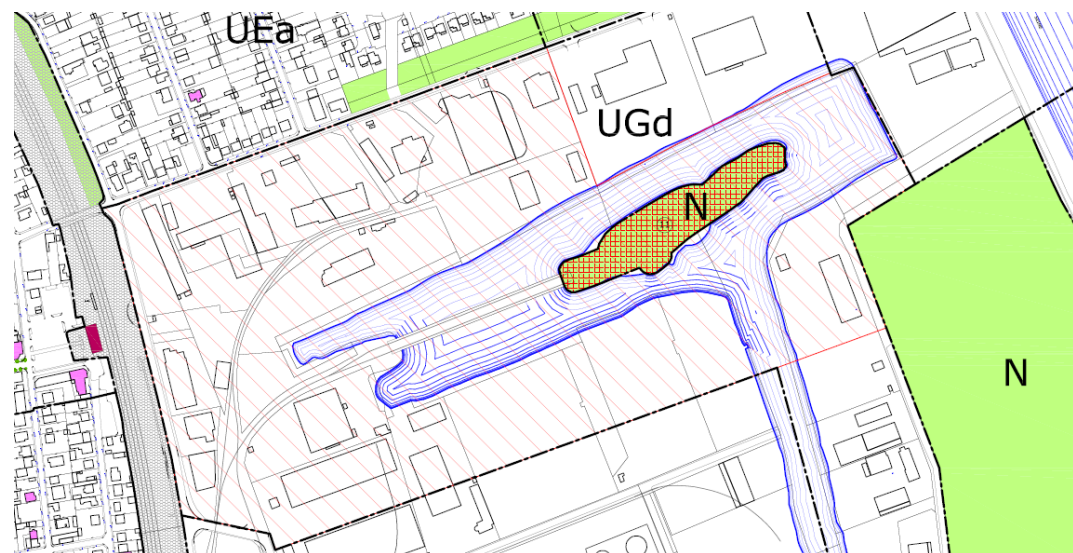
L'article L 151-41 du code de l'urbanisme permet d'instituer une servitude en zone urbaine consistant « à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement, les travaux ayant pour objet la réfection ou l'extension limitée des constructions existante sont toutefois autorisées ».


Deux périmètres en attente de projets sont institués sur le territoire de Villeneuve-le-Roi.

Ces périmètres ont été définis dans l'objectif de permettre à la ville de définir un projet d'aménagement et de renouvellement urbain par la création de quartiers durables, répondant aux enjeux environnementaux, sociaux et économiques. La densification de ces secteurs situés aux abords de gares répond totalement aux enjeux franciliens de développement durable. Les principes d'aménagement de ce secteur sont basés sur plusieurs objectifs :

- lutter contre le réchauffement climatique, économiser les ressources et limiter la production des gaz à effet de serre, en favorisant les déplacements en transports collectifs et les modes doux, en limitant la consommation énergétique des bâtiments (BBC), en renforçant l'insertion urbaine, paysagère et environnementale de ces quartiers
- rechercher une plus grande diversité de l'habitat et une plus grande mixité fonctionnelle avec la création d'équipements publics et de commerces de proximité.

Au sein de ces deux périmètres, la ville utilise cette disposition prévue par le code de l'urbanisme pour réaliser les études nécessaires au regard des enjeux exceptionnels qui caractérisent ces deux secteurs de la commune. Durant la période des 5 ans prévue, les occupations existantes peuvent continuer d'évoluer se transformer, mais de façon limitée par le règlement.



 Périmètre d'attente
(Art. L 151-41 du Code de l'Urbanisme)

PARTIE 5 – ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET INDICATEURS DE SUIVI

PREAMBULE

Conformément à l'article R.151-3 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU expose l'état initial de l'environnement du territoire, mais également les perspectives de son évolution, en l'absence d'élaboration du plan.

Cet exercice a permis d'aboutir à la définition des enjeux environnementaux du territoire, et à établir la grille d'évaluation environnementale du PLU, présentés dans la pièce n°1 bis.



Plan Local d'Urbanisme de Villeneuve-le-Roi

Projet de PLU présenté au Conseil Territorial en
date du 15/02/2022

Rapport de Présentation

Pièce n°1bis

SOMMAIRE

PARTIE 1 – ENJEUX ET PERSPECTIVES AU FIL DE L’EAU	3
PARTIE 2 – EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS DANS LE PLU AU REGARD DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION ET DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L’ENVIRONNEMENT	14
PARTIE 3 – CARACTERISTIQUES DES ZONES SUCEPTIBLES D’ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LE PLU	23
PARTIE 4 – INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L’ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE, ET COMPENSER LES EFFETS NEGATIFS PRESSENTIS	35
PARTIE 5 – EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000	67
PARTIE 6 - ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS CADRE.....	89
PARTIE 7 - CRITERES ET INIDICATEURS.....	94
PARTIE 8 - METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	100
PARTIE 9 - RESUME NON TECHNIQUE.....	103

PARTIE 1 – ENJEUX ET PERSPECTIVES AU FIL DE L'EAU

1. SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PERSPECTIVES AU FIL DE L'EAU

Conformément à l'article R.151-3 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU expose l'état initial de l'environnement du territoire, mais également les perspectives de son évolution, en l'absence d'élaboration du plan.

Cet exercice a permis d'aboutir à la définition des enjeux environnementaux du territoire, et à établir la grille d'évaluation environnementale du PLU, présentée en seconde partie.

LES RESSOURCES ET MILIEUX NATURELS

Analyse AFOM

Atouts	Faiblesses
<p>> Une commune implantée sur le coteau de Villejuif (fortes pentes) qui donne lieu à des perspectives paysagères qualitatives.</p> <p>> Une covisibilité intéressante entre Villeneuve-le-Roi et Villeneuve-Saint-Georges : vue sur les horizons lointains et coteaux</p> <p>> La présence de la Seine en tant que continuité écologique majeure.</p> <p>> Un climat de type semi-océanique, des précipitations fréquentes mais faibles.</p>	<p>> Une pollution et un mauvais état écologique de la Seine.</p> <p>> Une darse polluée, envasée et ensablée.</p> <p>> Une vulnérabilité naturelle de la nappe souterraine de Champigny, l'une des plus exploitées d'Ile-de-France.</p> <p>> Une commune soumise à une urbanisation très dense qui favorise l'effet d'îlot de chaleur urbain.</p>
Opportunités	Menaces
<p>> La Vallée de la Seine identifiée par le SDRIF comme continuité écologique à préserver.</p> <p>> Des crues de la Seine prises en compte au sein d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRi).</p>	<p>> Une commune exposée aux risques d'inondations liés aux crues de la Seine.</p> <p>> Des précipitations plus courtes mais plus intenses en lien avec le changement climatique.</p>

Perspectives au fil de l'eau

- Des perspectives paysagères pouvant être altérées en lien avec des projets d'aménagement d'espaces publics, de constructions, etc ;
- Un territoire fortement urbanisé, siège de nombreuses activités, qui contraignent le retour à un bon état des masses d'eau superficielles et souterraines ;
- Un risque d'inondations par débordement de la Seine pris en compte par le PPRi limitant la vulnérabilité ;
- Une saturation du réseau de traitement des eaux pluviales avec l'accentuation des épisodes pluvieux ;
- Des phénomènes climatiques plus intenses en lien avec le changement climatique, accentuant notamment l'effet d'îlot de chaleur urbain.

LES ESPACES PAYSAGERS ET LE PATRIMOINE NATUREL

Analyse AFOM

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> > Une commune à la géographie particulière qui offre des perspectives paysagères qualitatives sur les horizons lointains et les coteaux de Villeneuve Saint-Georges. > Un paysage « puzzle » diversifié > Une identité communale portée par le centre ancien, emblème et repère du paysage urbain. > Le plateau d'Orly, vaste espace qui offre une ouverture sur un territoire plan et ouvert mais inaccessible > Une commune agrémentée de parcs, d'espaces verts publics, d'alignements d'arbres et d'arbres remarquables qui permettent une offre de nature en ville. > La darse qui représente un paysage lacustre et luxuriant. > Des jardins familiaux contribuant à la diversité des ambiances sur le coteau, et constituant des espaces pour la faune et la flore locale. > Un patrimoine végétal important constitué des parcs et espaces verts publics, des jardins familiaux et des jardins de résidences privées. > La présence de la Seine, espace à forts enjeux paysagers. > Une biodiversité et une grande richesse d'espèces boisées accueillies par les jardins publics et propriétés privées. > La présence d'espaces protégés : une ZNIEFF, un réservoir de biodiversité, deux espaces boisés classés (EBC), un site pittoresque, un Espace Naturel Sensible (ENS). > La présence de zones humides de classe 2 et 3. > D'autres grands espaces verts de loisirs en proximité de la commune. > Un site paysager inscrit depuis 1972 « Parcs et Jardins communaux ». 	<ul style="list-style-type: none"> > Un vaste paysage de nappes pavillonnaires, peu hétérogène et absent de points de centralité. > Un manque de centralité sur la partie Est de la ville, à l'est de la voie ferrée. > Une plaine industrielle qui éloigne les habitants du fleuve. > Des pratiques agricoles à requestionner pour le développement de la faune et de la flore au sein des jardins. > Des rejets industriels dans la darse toujours importants. > Des entrées de ville à caractère routier, peu qualitatives et minérales.
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> > Le projet en cours des quais de Seine qui vise à reconquérir les berges de Seine et à améliorer leur accessibilité. > Le paysage de la plaine industrielle, paysage lacustre ayant conservé des milieux sauvages à préserver et reconquérir. > Deux grands projets d'espaces verts public « Bord de l'eau » et « Parc en Seine » qui ont permis de conforter l'offre de nature en ville en créant une coulée verte. (projets annoncés au PLU et réalisés) 	/

- > Le projet « Paul Bert » qui a pour objectif de reconstituer un cœur de quartier.
- > Des objectifs inscrits dans le cadre du Plan Vert Départemental du Val de Marne pour renforcer la nature en ville et révéler le réseau hydrographique.
- > La présence d'un Plan Départemental des Itinéraires de Randonnées (PDIPR) sur le territoire, permettant de préserver, gérer et améliorer les chemins.
- > Les objectifs de l'EPA ORSA visant à structurer la ville et restructurer la Vallée de la Seine.
- > La présence d'espaces délaissés au sein de la commune, propice au développement d'une végétation et à l'accueil d'oiseaux et de petits mammifères.
- > L'adhésion de la commune au SyAGE qui va permettre la remise en état de la darse.

Perspectives au fil de l'eau

Paysage :

- Des perspectives paysagères pouvant être altérées à la suite de projets d'aménagement et de renouvellement urbain.
- Un site qui bénéficie d'une protection assurant sa pérennité : « parcs et jardins communaux ».
- Un patrimoine végétal au sein de la commune qui aura tendance à se raréfier en raison de la pression urbaine.
- Une multifonctionnalité des différents espaces végétalisés (jardins familiaux, parcs et jardins publics, jardins privés...) qui pourrait être perdue sans préservation des différents éléments composant la trame verte et bleue communale.
- Des aménagements d'espaces publics en cours contribuant à de meilleures ambiances en entrée de ville (avenue Le Foll par exemple).

Milieu naturel :

- La mise en œuvre du Plan Vert Départemental, visant à créer une coulée verte et un parc linéaire en bord de Seine.
- La mise en œuvre du projet de remise en état des quais de Seine, pour requalifier les berges et améliorer leur accessibilité.
- La mise en œuvre de la remise en état de la Darse par le SyAGE, afin d'améliorer sa qualité chimique et écologique.
- Deux projets de création de parcs voués à améliorer l'offre de nature en ville aux habitants et renforcer la Trame Verte et Bleue du territoire.
- Des espaces écologiques remarquables identifiés et protégés comme tels (ZNIEFF, ENS...) qui pérennisent la protection de la biodiversité associée.
- Des corridors en pas japonais au sein du tissu urbanisé qui auront tendance à se raréfier avec la pression urbaine.

L'ANALYSE URBAINE

Analyse AFOM

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> > Une mixité fonctionnelle assurée par le Haut-Pays. > Un centre bourg doté d'un patrimoine historique important. > La présence d'alignements d'arbres dans les rues du quartier de la Faisanderie. > Des ensembles bâtis pavillonnaires qualitatifs. > La coulée verte au niveau du quartier de la Grusie. 	<ul style="list-style-type: none"> > Des éléments de franchissements des coupures urbaines du territoire (routes et voies ferrées) peu nombreux. > Un territoire peu perméable avec les communes voisines. > Une certaine fragilisation du bâti traditionnel par les nouvelles constructions. > Des ilots aux abords de la gare qui souffrent d'un relatif enclavement. > Le quartier de la Grusie qui présente peu de mixité fonctionnelle et peu d'activités.
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> > Une centralité se développant à partir de la Place Amédée à l'avenue du docteur Calmette. > Une possibilité de réaménagement des espaces publics de la partie est de la Faisanderie. > Une réhabilitation en cours du quartier du Plateau et Frais Rosset qui assurera la disponibilité en équipements commerciaux. > Une commune soumise au Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRi). > Un déménagement à termes de l'activité pétrolière de la zone industrielle pour réhabiliter le secteur. 	<ul style="list-style-type: none"> > Les lotissements du Val d'Ablon et du Bord de l'eau soumis à de forts risques d'inondations. > Une zone industrielle classée SEVESO seuil haut, et en zone inondable.

Perspectives au fil de l'eau

- Des éléments de patrimoine bâti importants, contribuant à la qualité du cadre de vie, potentiellement altérés avec des projets d'aménagements urbains.
- Le maintien de l'absence de mixité fonctionnelle dans certains quartiers, créant un manque d'équipements publics et commerciaux.
- Un risque d'inondations par débordement de la Seine pris en compte par le PPRi.
- Le maintien de l'activité du site classé Seveso en bord de Seine, exposant les habitants à des risques technologiques importants.
- Des requalifications d'espaces publics qui peuvent impliquer la suppression d'alignements d'arbres.

LE PATRIMOINE

Analyse AFOM

Atouts	Faiblesses
<p>> Une commune présentant un patrimoine bâti riche et diversifié.</p> <p>> La présence de sites protégés : deux monuments historiques (classé : menhir de la Pierre Fitte ; inscrit : le chœur et le clocher de l'église) et un site classé (Parc et jardins communaux).</p> <p>> D'autres éléments de patrimoine remarquable : la chambre des sources, le kiosque à musiques, la Mairie.</p>	<p>> De nombreux édifices patrimoniaux qui ne bénéficient pas de protection réglementaire.</p> <p>> Des éléments patrimoniaux altérés qui nécessiteraient d'être réhabilités.</p>
Opportunités	Menaces
<p>> Une partie du territoire couverte par les rayons de protection de patrimoine de deux communes voisines (Villeneuve-St-Georges et Paray-Vieille-Poste) témoignant d'un environnement patrimonial.</p>	<p>> La destruction/dégradation des édifices patrimoniaux ne faisant pas l'objet de protection, en vue d'éventuels projets immobiliers.</p>

Perspectives au fil de l'eau

- Des sites patrimoniaux d'exception conservés et protégés comme tels.
- Une richesse patrimoniale fondant l'identité de la commune pouvant être impactée en lien avec des projets de renouvellement urbain par exemple (manque de protection), ou d'altération au regard de travaux énergétiques (isolation extérieure, panneaux solaires mal insérés...).
- Des éléments patrimoniaux peu valorisés faisant l'objet d'une dégradation avec le temps et l'absence d'entretien.

ENVIRONNEMENT, CADRE DE VIE ET GESTION DURABLE DU TERRITOIRE

Analyse AFOM

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> > Plusieurs secteurs d'intérêt écologique reconnus dans le SRCE : la Seine, un secteur sur une zone aéroportuaire et des jardins et parcs. > Une tendance à la baisse de la consommation globale d'eau par habitant. > Une qualité de l'eau potable distribuée relativement bonne. > Une qualité physico-chimique de la Seine globalement bonne. > Une qualité de l'air satisfaisante sur le territoire, avec des concentrations en NO₂ inférieures aux valeurs limites et une tendance à la baisse depuis 1999. > Un territoire situé dans une zone à très faible risque de sismicité. > Une gestion des déchets assurée par un important réseau de traitement et de valorisation au sein du département. 	<ul style="list-style-type: none"> > Des dépassements des valeurs limites de concentration annuelle en dioxyde d'azote sur certains secteurs de la commune, en particulier les axes routiers. > Une tendance à la hausse des concentrations en ozone, caractéristique de l'Île-de-France. > Un potentiel géothermique faible sur le territoire. > Un territoire soumis à d'importantes nuisances sonores en raison de la présence de grandes infrastructures de transports terrestres (RN et RD) et aéroportuaires (Aéroport d'Orly). > Une ville encore très dépendante des énergies fossiles.
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> > Une commune concernée par le zonage pluvial départemental. > L'inscription au secteur « zone de ruissellement urbain à maîtriser ». > Une commune concernée par plusieurs plans visant à limiter l'exposition des habitants aux nuisances sonores : Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport d'Orly, Plan de Gêne Sonore (PGS) de Villeneuve-le-Roi, Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE). > Des secteurs pouvant désormais faire l'objet de « pastille de constructibilité » au sein des zonages de prévention des nuisances sonores. > Une commune concernée par plusieurs plans visant à réduire les risques naturels et technologiques : Plan Communal de Sauvegarde, Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT). 	<ul style="list-style-type: none"> > La présence de quelques secteurs soumis à des aléas forts de retrait-gonflement des sols argileux. > Une commune exposée aux risques d'inondations par remontées de nappes par la présence de la nappe subaffleurante. > Une commune soumise aux risques d'inondations fluviales en raison de sa proximité avec la Seine. > Une commune concernée par un risque d'inondations par coulée de boues et ruissellement urbain en raison d'une forte imperméabilité du sol. > La présence d'un site classé SEVESO seuil haut : le dépôt du Groupement Pétrolier du Val-de-Marne (GPVM).

> Une commune engagée dans la transition énergétique : volonté de développement des énergies renouvelables et incitation à la conception de constructions bien isolées.

> La présence de sites pollués et potentiellement pollués sur le territoire : 66 sites BASIAS et 4 sites BASOL.

> Une commune concernée par le risque de transport de matières dangereuses, en raison d'un important transport de marchandises par les axes routiers, ferroviaires et fluviaux.

Perspectives au fil de l'eau

Gestion des eaux :

- Une baisse de la consommation d'eau potable par habitants qui se poursuit.
- Des capacités de production et de traitement des eaux suffisantes, qui assurent une ressource quantitative et qualitative aux habitants du territoire.

Risques :

- Un risque d'inondation par débordement de la Seine pris en compte par le PPRi permettant de réduire la vulnérabilité
- Une pression urbaine qui contribue à renforcer l'imperméabilisation des sols et renforcer le ruissellement urbain et les risques d'inondations pluviales associées.
- Des risques naturels et technologiques identifiés et pris en compte par les différents plans d'aménagement.
- Le maintien de l'activité du site classé Seveso en bord de Seine, exposant les habitants à des risques technologiques importants.
- Des sites pollués identifiés qui feront l'objet de mesures de dépollutions et d'ouvertures des sites à d'autres usages.

Nuisances sonores :

- Le maintien des nuisances sonores importantes du territoire en raison des infrastructures présentes.

Qualité de l'air :

- Des dépassements des valeurs limites de concentrations en dioxyde d'azote toujours importants autour des axes routiers.

Déchets :

- Une hausse du tonnage des déchets en lien avec l'augmentation de la population.
- Des capacités de gestion et de collecte des déchets efficaces grâce à un réseau départemental fonctionnel.

Energie :

- Une consommation énergétique toujours importante sur le territoire, en lien avec la croissance démographique, qui accentuera les émissions de GES.
- Des nouvelles constructions plus performantes en termes de sobriété énergétique, en lien avec les réglementations thermiques en vigueur.
- Des réhabilitations thermiques du bâti existant permettant des économies d'énergie et des réductions des émissions de GES.

2. DEFINITION DES ENJEUX HIERARCHISES

L'état initial de l'environnement a permis d'aboutir à des enjeux environnementaux hiérarchisés et territorialisés pour prendre en compte les spécificités environnementales locales dans le PLU, et constituer la grille d'analyse de l'évaluation environnementale.

Le tableau ci-dessous reprend en effet l'ensemble des enjeux thématiques issus de l'état initial de l'environnement. Ces derniers ont été hiérarchisés au regard de différents critères et notamment : leur niveau de transversalité avec d'autres problématiques environnementales, leur importance vis-à-vis des enjeux en termes de biodiversité, de santé publique, mais aussi au regard des outils disponibles au sein du PLU pour y répondre.

📌 Paysage et patrimoine

Préserver et améliorer les liens visuels et doux entre les différentes entités paysagères et géographiques (Centre ancien, nappes pavillonnaires, plateau d'Orly, bords de Seine).	Moyen
Tenir compte du relief et des fenêtres visuelles dans les compositions paysagères et la conception urbaine.	Faible
Renforcer l'identité des quartiers en travaillant l'espace public et en créant des points de centralité.	Faible
Conforter l'identité paysagère de la commune en confortant et en maillant son réseau d'espaces verts.	Moyen
Requalifier et valoriser les secteurs d'entrée de ville.	Faible
Appuyer les initiatives de réhabilitation et de réaménagement en cours sur les différents quartiers.	Moyen
Renforcer le rôle de centralité du Haut-Pays.	Faible
Créer et améliorer les franchissements des voies afin de retrouver une continuité et une unité dans la ville.	Faible
Renforcer la perméabilité de Villeneuve-le-Roi avec les communes voisines.	Faible
Faire connaître les éléments de patrimoine architectural (signalétique, circuits découverte, etc.), dans la dynamique des sentiers découverte de Villeneuve-le-Roi.	Faible
Préserver les caractéristiques (grandes lignes architecturales, volumes, matériaux) des éléments de patrimoine bâti.	Faible

Mettre en valeur des éléments remarquables par un traitement qualitatif de l'espace public à leurs abords, poursuivre la protection des éléments protégés et renforcer celle des édifices qui n'en bénéficient pas.	Faible
📌 Trame verte et bleue - biodiversité	
Décliner les orientations cadre en matière de Trame Verte et Bleue (TVB) dans le PLU (SRCE, Plan Vert Départemental).	Fort
Préserver et restaurer la Seine pour favoriser les continuités écologiques aquatiques.	Fort
Mettre en cohérence les espaces verts et de nature au sein du territoire afin d'établir un réseau écologique fonctionnel.	Fort
Tirer profit des multiples bénéfices de la nature en ville en poursuivant une offre de proximité et en assurant l'accessibilité à tous aux espaces verts (jardins familiaux, liaisons douces...).	Fort
Valoriser le patrimoine écologique des friches et des espaces délaissés.	Moyen
Préserver et maintenir la trame de jardins et corridors boisés au sein du territoire, assurant une continuité écologique en pas japonais et une diversité d'espaces.	Moyen
Préserver la diversité des habitats des espèces remarquables.	Moyen
📌 Performances énergétiques et déchets	
Maintenir la bonne performance de gestion et de collecte des déchets, et poursuivre les initiatives visant à réduire les déchets à la source et améliorer le recyclage.	Faible
Réduire la dépendance de la commune aux énergies fossiles et développer la production d'énergie renouvelable.	Moyen
Réduire la consommation énergétique des bâtiments.	Faible
📌 Santé - environnement	
Penser les aménagements urbains en lien avec l'effet d'îlot de chaleur urbain (végétalisation, gestion alternative des eaux...)	Fort
Adapter le PLU aux dernières évolutions du PEB d'Orly dans les secteurs de projet.	Fort
Informers les populations sur les dispositifs d'aide à l'insonorisation mis en place grâce au PGS.	Moyen

Identifier les zones calmes et les zones à enjeux en termes de nuisances sonores liés aux infrastructures routières et ferroviaires.

Moyen

Prendre en compte la problématique de l'exposition au bruit dans le cadre des futurs projets.

Fort

Préserver les habitants et usagers du territoire de la pollution de l'air, notamment dans les secteurs où les valeurs limites de concentrations en polluants sont dépassées.

Moyen

↳ Ressources en eau

Appuyer la volonté d'améliorer la qualité écologique et chimique de la darse de Villeneuve-le-Roi par le SyAGE.

Moyen

Participer au maintien des équilibres quantitatifs des ressources en favorisant une gestion alternative et économe de l'eau (développer la récupération des eaux pluviales, les techniques alternatives...).

Moyen

Optimiser la collecte des eaux usées et éviter tout dysfonctionnement dans le réseau.

Faible

↳ Risques

Protéger les habitants des risques d'inondations par la prise en compte des prescriptions du PPRI dans le PLU.

Fort

Réduire le risque d'inondations pluviales en maîtrisant le ruissellement urbain.

Moyen

Adapter les constructions en zones de remontée de nappes.

Fort

Intégrer les risques de mouvements de terrain dans les perspectives de développement de la ville.

Moyen

Considérer les sites pollués ou potentiellement pollués dans l'aménagement du territoire.

Moyen

Assurer une cohabitation sécurisée des activités économiques et industrielles avec l'habitat et réduire la vulnérabilité.

Moyen

***PARTIE 2 – EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS DANS LE PLU
AU REGARD DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION ET DES
OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT***

1. Analyse du scénario de développement retenu

Le PLU a défini 3 scénarios différents selon les hypothèses d'évolution démographique de la commune :

- Scénario 1 : Croissance très soutenue
- Scénario 2 : Croissance soutenue
- Scénario 3 : Au fil de l'eau

Ces 3 scénarios prennent en compte le calcul du point mort et permettent de quantifier le besoin en constructions neuves.

Scénario 1 : Croissance très soutenue

Le scénario 1 est établi sur les rythmes de croissance de la période 1999-2009 observé à l'échelle départementale, de l'ordre de 0,7 % /an.

Il prévoit ainsi une évolution démographique de + 2175 habitants, soit une construction d'environ 710 logements. Le besoin de logements total, prenant compte du point mort, est estimé à 2 460 logements supplémentaires sur la période 2009-2025.

	SCENARIO 1		
	2009	2025	Evolution 2009-2025
Population	18 495	20 670	2 175
Taux de croissance	0,1 %	0,7 %	-
Nombre de ménages	7 398	8 437	1 039
Taille moyenne des ménages	2,5	2,5	-
Logements	7 908	10 368	2 460

	Total logements	Logements/ an
Construction de logements liés à la croissance démographique 2009-2025	710	46
Point Mort 2009-2027	1720	108
Renouvellement	+ 1 440	
Evolution des RS	- 43	
Evolution des LV	- 320	
Desserrement	+ 643	
Total construction de logements	2 460	154

Scénario 2 : Croissance soutenue

Le scénario 2 est établi sur l'hypothèse d'un rythme plus modéré de la croissance, de l'ordre de 0,5 %/an

Il prévoit ainsi une population supplémentaire de 1 545 habitants sur la commune, soit une construction de 505 logements liés à la croissance démographique. En comptant le point mort, ce scénario prévoit la construction de 1 277 logements supplémentaires sur la période 2009-2025.

	SCENARIO 2		
	2009	2025	Evolution 2009-2025
Population	18 495	20 040	1 545
Taux de croissance	0,1 %	0,5 %	-
Nombre de ménages	7 398	8 180	782
Taille moyenne des ménages	2,5	2,5	-
Logements	7 908	9 185	1 277

	Total logements	Logements/ an
Construction de logements liés à la croissance démographique 2009-2025	505	31
Point Mort 2009-2027	772	49
Renouvellement	+ 950	
Evolution des RS	- 43	
Evolution des LV	- 240	
Desserrement	+ 105	
Total construction de logements	1 277	80

Scénario 3 : Fil de l'eau

Le scénario 3 s'appuie sur l'hypothèse d'une poursuite démographique légèrement supérieure au fil de l'eau, avec un rythme de croissance de 0,3 %, par rapport aux 0,1 % observés sur la période 2009-2025.

Il prévoit ainsi une population supplémentaire de 2 175 habitants sur la commune, soit une construction de 1 067 logements liés à la croissance démographique. En comptant le point mort, ce scénario prévoit la construction de 1 277 logements supplémentaires sur la période 2009-2025.

	SCENARIO 3		
	2009	2025	Evolution 2009-2025
Population	18 495	20 670	2 175
Taux de croissance	0,1 %	0,3 %	-
Nombre de ménages	7 398	7 918	520
Taille moyenne des ménages	2,5	2,5	-
Logements	7 908	8 975	1 067

	Total logements	Logements/ an
Construction de logements liés à la croissance démographique 2009-2025	295	18
Point Mort 2009-2027	772	49
Renouvellement	+ 950	
Evolution des RS	- 43	
Evolution des LV	- 240	
Desserrement	+ 105	
Total construction de logements	1 067	67

Evolution comparée des scénarios

Transports et déplacements

Les hypothèses prises en compte pour l'évolution des rejets de CO₂ liées à l'utilisation des véhicules individuels sont les suivantes :

L'augmentation du nombre de ménages prévus par les différents scénarios ;

La prise en compte du taux d'équipement automobile de 2017 : 71,1 % des ménages sont équipés d'une voiture (dont 50,1 % en possèdent 1 et 27 % en possèdent au moins 2)

Les données prises en compte pour l'estimation des émissions de CO₂ font état d'un taux de 0,2 % voitures électriques et de 1,6 % d'hybrides dans la flotte automobile française (2020). Les émissions moyennes sont de 122 g CO₂/km (ADEME, 2020) pour une distance moyenne parcourue de 12 000 km chaque année.

	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3
Véhicules supplémentaires	+ 801	+ 603	+ 401
Dont thermiques	641	482	321
Dont électriques et hybrides	160	121	80
Emissions de CO2 supplémentaires	235 t CO₂eq	177 t CO₂eq	119 t CO₂eq

Ces estimations sont réalisées en considérant que les tendances actuelles se maintiendront jusqu'en 2025, et ne prennent pas en compte les éventuelles évolutions technologiques qui peuvent réduire les émissions des véhicules, ou encore la fluctuation du coût des carburants qui pourrait entraîner une modification du comportement des usagers.

Les trois scénarios montrent une augmentation du nombre de véhicules et des émissions de GES supplémentaires. Cette augmentation du nombre de véhicules génèrera davantage de pollution atmosphérique mais sera également source de nuisances sonores.

Gestion de l'eau

L'estimation des consommations en eau potable est réalisée à partir des hypothèses suivantes :

- Une consommation en eau potable de 139,4 L/j/hab en 2009
- Une réduction de la consommation de 10 L/j/hab d'ici 2025 (soit une consommation de 130 L/j/hab) pour les 3 scénarios

	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3
Consommation en eau potable (m ³ /j)	2 687	2 605	2 522
Consommation en eau potable (m ³ /an)	980 792 (+ 39 747)	950 898 (+ 9 854)	920 530 (- 20 514)

Les deux premiers scénarios montrent une augmentation de la consommation en eau potable en lien avec l'arrivée des nouveaux habitants. En revanche, dans le troisième scénario « fil de l'eau » la réduction de la consommation moyenne permet une économie malgré la croissance démographique.

Besoins en énergie

Les paramètres suivants ont été utilisés afin d'établir des estimations des futurs besoins en énergie :

- Une surface moyenne de 64 m² pour les logements neufs ;
- Le nombre de logements neufs établi à partir des scénarios ;
- Des consommations énergétiques respectant les réglementations thermiques : 90 kWh/m²/an pour les constructions avant 2013, 50 kWh/m²/an pour les constructions avant 2020 et énergie positive (0 kWh/m²/an) après 2020.

	Scénario 1 à 2025	Scénario 2 à 2025	Scénario 3 à 2025
Nombre de logements supplémentaires	2 460	1 277	1 067
Consommation d'énergie supplémentaire des bâtiments RT 2008 (MWh/an)	1 022,4	727,2	424,8
Consommation d'énergie supplémentaire des bâtiments RT 2012 (MWh/an)	852	606	354
Consommation d'énergie supplémentaire des bâtiments RT 2020 (MWh/an)	0	0	0
Consommation d'énergie supplémentaire totale (MWh/an)	1 874,4	1 333,2	778,8

L'ensemble des scénarios induisent une demande énergétique accrue en raison de la construction de logements.

Il doit être précisé que les estimations précédentes ne tiennent compte que de la demande énergétique induite par la création de nouveaux logements. Les consommations résultant de l'installation de nouvelles entreprises, ou de nouveaux

équipements ne peuvent être ici estimées. Les actions de rénovation énergétiques menées sur le parc bâti existant permettront également de réduire la demande en énergie totale. Le développement des énergies renouvelables peut être une opportunité pour compenser l'augmentation de la demande en énergie et de développer l'autonomie énergétique du territoire.

Par ailleurs, l'augmentation du parc automobile entraîne également une augmentation de la demande en énergie fossile à travers les carburants, sauf prise en compte des évolutions technologiques qui ne peuvent pas être anticipées.

Déchets

Afin d'évaluer la hausse de la production de déchets en lien avec le développement démographique projeté dans les différents scénarios, la moyenne de production de déchets sur le territoire de Villeneuve le Roi a été utilisée (470 kg/hab/an).

	Scénario 1 à 2025	Scénario 2 à 2025	Scénario 3 à 2025
Production de déchets (supplémentaires) (t/an)	9 714,9 (+ 1 022,3)	9 418,8 (+ 726,2)	9 119 (+ 425,4)

Les scénarios induisent tous une hausse de déchets supplémentaires en lien avec l'arrivée de nouveaux habitants au sein du territoire communal.

Synthèse de l'évaluation environnementale des scénarios

La commune de Villeneuve-le-Roi s'est positionnée en faveur du scénario 1, avec l'ambition de construire 110 logements par an et porter la population à 20 670 habitants en 2025.

Ce scénario va entraîner des consommations accrues en énergie, en eau et en production de déchets. De même, il entrainera des incidences environnementales notamment indirectes en lien avec l'augmentation des véhicules (nuisances sonores et pollutions) et de l'utilisation **des** ressources (réseaux de traitements et d'assainissement...).

	Etat initial 2009	Scénario 1 à 2025	Scénario 2 à 2025	Scénario 3 à 2025
Population (nombre d'habitants)	18 495	20 670 (+ 2 175)	20 040 (+ 1 545)	19 400 (+ 905)
Logements	7 908	10 368 (+ 2 460)	9 185 (+ 1 277)	8 975 (+ 1 067)
Véhicules supplémentaires	-	+ 799	+ 601	+ 400
Emissions de CO2 supplémentaires (t CO ₂ eq)	-	+ 292,9	+ 220,4	+ 146,8
Consommation en eau potable (m ³ /an)	941 044	980 792 (+ 39 747)	950 898 (+ 9 854)	920 530 (- 20 514)
Consommation d'énergie supplémentaire totale (MWh/an)	-	+ 1 874,4	+ 1 333,2	+ 778,8
Production de déchets (supplémentaires) (t/an)	-	9 714,9 (+ 1 022,3)	9 418,8 (+ 726,2)	9 119 (+ 425,4)

2. Explication des choix retenus dans le PLU au regard des objectifs de protection de l'environnement nationaux, communautaires ou internationaux

Ce volet est développé en réponse à l'alinéa 4° de l'article R.151-3 du Code de l'urbanisme qui prévoit que le rapport de présentation : « 4° Explique les choix retenus [pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement] au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ».

I. Objectifs en matière de protection de la biodiversité

Cadre des objectifs nationaux	<ul style="list-style-type: none"> - La préservation de la biodiversité et la lutte contre son érosion, issues des Lois Grenelle de l'Environnement, - La loi n°2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages
Cadre des objectifs européens	<ul style="list-style-type: none"> - Les directives européennes dites « Habitats » et « Oiseaux », respectivement Directive n°92/43/CE du 21 mai 1992 et Directive n°79/409/CE du 2 avril 1979
Cadre des objectifs internationaux	<ul style="list-style-type: none"> - Convention de la diversité biologique (sommet de Rio, 1992) - Objectif biodiversité et initiative Countdown 2010 (sommet de Johannesburg, 2010)

Réponse du PLU :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Villeneuve-le-Roi vise la préservation de la biodiversité et la lutte contre sa détérioration dans le respect des objectifs nationaux, européens et internationaux principalement en assurant la préservation des paysages naturels de la vallée de la Seine. Le PLU met fortement en avant la contribution écologique de cette armature qui comprend des habitats naturels et des espèces animales et végétales. Le projet souligne également l'importance des continuités écologiques et sa

multifonctionnalité qu'il intègre dans sa Trame Verte et Bleue.

II. Objectifs en matière de transition énergétique

Cadre des objectifs internationaux	<ul style="list-style-type: none"> - Le Protocole de Kyoto traduit dans les lois Grenelles de l'environnement en faveur d'une réduction des besoins énergétiques d'ici 2020 : <ul style="list-style-type: none"> o Réduire de 20 % les émissions de gaz à effet-de-serre à l'horizon 2020 ; o Améliorer de 20 % l'efficacité énergétique d'ici 2020, en généralisant les bâtiments à énergie positive et en réduisant la consommation énergétique des bâtiments existants ; o Porter la part d'énergie renouvelable à 23 % de la consommation d'énergie finale en 2020 ; o Atteindre le Facteur 4 à l'horizon 2050, soit une réduction par 4 des émissions de gaz à effet-de-serre d'ici 2050, ce qui correspond à la traduction française du protocole de Kyoto. - Les Accords de Paris sur le Climat signés le 12 décembre 2015 et entrés en vigueur le 4 novembre 2016 visent à : <ul style="list-style-type: none"> o Contenir le réchauffement climatique bien en dessous de 2 °C par rapport aux niveaux préindustriels et si possible de viser à poursuivre les efforts pour limiter la hausse des températures à 1,5 °C ; o Désinvestir des énergies fossiles ; o Atteindre la neutralité carbone : diminuer les émissions de GES pour que, dans la deuxième partie du siècle, elles soient compensées par les puits de carbone.
------------------------------------	---

Cadre des objectifs européens	<ul style="list-style-type: none"> - Le Paquet Énergie Climat, adopté le 24 octobre 2014 fixe différents objectifs : <ul style="list-style-type: none"> ○ Réduire les émissions de gaz à effet-de-serre de 40 % en 2030, par rapport à 1990, en posant un cadre contraignant au niveau européen et une répartition de l'effort entre États membres ; ○ Augmenter à 27 % la part des énergies renouvelables consommée dans l'UE en contraignant au niveau européen, et laissant la répartition entre États membres ; ○ Viser un objectif indicatif de nouvelles économies d'énergie de +27 % au plan européen.
Cadre des objectifs nationaux	<ul style="list-style-type: none"> - La loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte (LTEPCV), adoptée le 17 août 2015, porte de nouveaux objectifs communs plus ambitieux à long termes : <ul style="list-style-type: none"> ○ Réduire de 40 % les émissions de gaz à effet-de-serre en 2030 par rapport à 1990 ; ○ Baisser de 30 % la consommation d'énergies fossiles en 2030 par rapport à 2012 ; ○ Diminuer la consommation énergétique finale de 50 % en 2050 par rapport à 2012 ; ○ Diviser par deux les déchets mis en décharge à l'horizon 2025 ; ○ Porter la part des énergies renouvelables à 32 % de la consommation finale d'énergie en 2030 et à 40 % de la production d'électricité ; ○ Diversifier la production d'électricité et baisser à 50 % la part du nucléaire à l'horizon 2025.

Réponse du PLU :

Le PADD prévoit d'engager le territoire dans la transition énergétique pour améliorer les performances du territoire en adoptant notamment les objectifs ambitieux dans l'amélioration des performances énergétiques du bâti. Ces objectifs doivent être déclinés dans le cadre des projets d'aménagement afin de réduire les consommations d'énergies particulièrement par des constructions passives ou à énergies positives, ou via des programmes de rénovation énergétique dans l'ancien. Le PLU prévoit également le développement des énergies alternatives au pétrole locales pour l'approvisionnement des populations mais aussi l'encouragement du développement de mobilité durable sur le territoire. Enfin, il prévoit de maintenir la bonne performance de gestion et de collecte des déchets, de poursuivre les

initiatives visant à réduire les déchets à la source et d'améliorer le recyclage.

III. Objectifs en matière de gestion écologique de la ressource en eau

Cadre des objectifs internationaux	Objectif 6 : Garantir l'accès de tous à l'eau, l'assainissement et assurer une gestion durable des ressources en eau parmi les 17 Objectifs de Développement Durable d'ici 2030 : Eau propre et assainissement de l'OMS
Cadre des objectifs européens	La Directive Cadre sur l'Eau d'octobre 2000 a établi un cadre pour une politique communautaire de l'eau et renforce les principes de gestion de l'eau par bassin versant hydrographique déjà adoptés par la législation française avec les SDAGE et les SAGE. Elle affirme l'objectif ambitieux d'atteindre un bon état des masses d'eau superficielle et souterraine à l'horizon 2015 . Transposée en droit français en 2004, elle s'est traduite par la révision du SDAGE. L'actuelle mise à jour de ces documents permet d'établir les nouveaux objectifs à l'horizon 2027.
Cadre des objectifs nationaux	La loi sur l'eau de janvier 1992 a instauré une gestion globale à l'échelle des bassins versants et ses principaux outils de planification et de gestion (les Schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux – SDAGE, et les Schémas d'aménagement et de gestion des eaux - SAGE) en associant préservation des milieux aquatiques et satisfaction des usages. La loi sur l'eau et les milieux aquatiques de décembre 2006 transpose en droit français la directive cadre européenne sur l'eau d'octobre 2000.

Réponse du PLU :

Le PADD du PLU prend en compte ces objectifs stratégiques en fixant des orientations en faveur d'une gestion optimale du cycle de l'eau. Il développe en effet des mesures de préservation de la ressource en eau de façon à garantir une alimentation en eau potable de qualité et en quantité. Ces mesures passent par la réduction des consommations, la gestion alternative des eaux et la récupération des eaux pluviales à la parcelle.

Le PADD prévoit aussi de maintenir la nature en ville ce qui participe à réduire les effets et les

risques d'inondation et à limiter les pollutions aquatiques.

IV. Objectifs en matière de santé publique

Cadre des objectifs internationaux	<p>Charte d'Ottawa pour la Santé en 1986 / Programme et Réseau « Ville Santé » de l'OMS dès 1987. Programme complété par l'Ecole des Hautes Etudes en Santé Publique (EHESP) qui définit un cadre de références composé de 7 axes d'action :</p> <p>Réduire les polluants, les nuisances et autres agents délétères</p> <p>Promouvoir les comportements de vie sains des individus</p> <p>Contribuer à changer le cadre de vie</p> <p>Identifier et réduire les inégalités de santé</p> <p>Soulever et gérer, autant que possible, les antagonismes et les possibles synergies entre les différentes politiques publiques (environnementales, d'aménagement, de santé...)</p> <p>Mettre en place des stratégies favorisant l'intersectorialité et l'implication de l'ensemble des acteurs, y compris les citoyens</p> <p>Penser un projet adaptable, prendre en compte l'évolution des comportements et modes de vie</p>
Cadre des objectifs européens	<p>Consensus de Göteborg en 1999 (WHO Regional Office for Europe, 1999) qui intègre les principes et les valeurs portés à la fois par la santé environnementale, la promotion de la santé et la lutte contre les inégalités sociales de santé</p> <p>Directive n°2008/50/CE du 21/05/08 concernant la qualité de l'air ambiant et un air pur pour l'Europe + Directive n°2004/107/CE du 15/12/04 : Ces directives fixent différents types de valeurs, notamment des valeurs limites correspondant à des valeurs de concentration qui ne peuvent être dépassées que pendant une durée limitée des</p>

	valeurs cibles qui correspondent aux concentrations pour lesquelles les effets sur la santé sont négligeables et vers lesquelles il faudrait tendre en tout point du territoire urbanisé
Cadre des objectifs nationaux	<p>Les objectifs de la Loi TEPCV visent notamment à réduire de 10% par habitant la production de déchets ménagers et assimilés aux horizons 2020 et 2025, orienter vers la valorisation matière (notamment organique) 55% des déchets non dangereux non inertes à l'horizon 2020 et 65 % en 2025, orienter vers la valorisation à 70 % des déchets du secteur du bâtiment et des travaux publics, réduire de 30% les quantités de déchets non dangereux admis en installation de stockage en 2020 et de 50 % en 2025.</p>

Réponse du PLU :

Le territoire s'engage dans son projet de PLU en faveur d'un urbanisme prenant particulièrement en compte les enjeux de la santé et de bien-être des habitants au travers des leviers d'action diverses : cadre de vie apaisé, atténuation des nuisances, amélioration de l'offre d'équipements et de services, développement de programmes de prévention des risques.

Plus précisément, l'ensemble des orientations relatives à la trame verte et bleue, notamment la protection des grands espaces de nature, participe à la mise en valeur du cadre de vie, favorable à la santé des populations.

Dans la même logique, les orientations développées à propos de la prise en compte des risques et nuisances, notamment en termes de gestion du risque inondation et d'atténuation des nuisances sonores par rapport aux centralités urbaines, permettent de garantir un environnement plus sain pour les habitants de la commune de Villeneuve-le-Roi.

Les objectifs de renouvellement urbain permettent aussi d'engager une requalification progressive des sites et sols pollués, qui sera favorable à la qualité de l'environnement des habitants de la commune.

PARTIE 3 – CARACTERISTIQUES DES ZONES SUCEPTIBLES D’ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LE PLU

3. Préambule

Ce chapitre analyse les deux secteurs de projet qui font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation soit les secteurs de la Grusie et de la Carelle.

Par ailleurs, le PLU prévoit plusieurs périmètres d'Emplacements Réservés. En raison de l'importance de son périmètre, l'emplacement n°8 fait l'objet d'une analyse à la présente évaluation environnementale. L'analyse des mesures intégrées au PLU s'effectue ici uniquement à travers le règlement écrit, le secteur ne bénéficiant pas d'une OAP.

A noter également que l'emplacement réservé n°10 ne fait pas l'objet d'une analyse en raison de sa réalisation suite à l'approbation du PLU. L'emplacement réservé avait en effet pour objet la réalisation d'un parc de loisirs. Dénommé aujourd'hui « Parc de la Plaine de jeux », le site a en effet été récemment aménagé et comporte des aménagements sportifs légers, espaces de promenade et de loisirs. Dans le sens où le PLU ne fait l'objet d'aucune modification, le périmètre reste maintenu bien que l'opération ait été réalisée.



Parc de la Plaine de Jeux - Limite Nord-Est du projet (Source : Google StreetView)



Parc de la Plaine de Jeux - Limite Nord-Est du projet (Source : Google StreetView)

4. SITE DE L'OAP N° 1 : QUARTIER DE LA GRUSIE

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Principaux constats

OCCUPATION DES SOLS	<ul style="list-style-type: none"> > 7,8 ha de superficie > Secteur faiblement bâti Occupation du sol : > équipements publics de plein air (stade, courts de tennis, piste d'athlétisme) > logement de gendarmerie voués à être démolis > quelques logements collectifs au sud > occupation restante par des prairies et des bosquets
PAYSAGE	<ul style="list-style-type: none"> > Mail d'arbres plantés le long des avenues > Perspectives paysagères donnant sur la plaine d'Orly > Entrée de ville du secteur ouest > Pas d'éléments de patrimoine bâti ni de paysage remarquable
TVB	<ul style="list-style-type: none"> > Petits bosquets présents le long de l'avenue et sur la zone sud-ouest

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Mesures d'évitement et de réduction intégrées au dispositif réglementaire

E : éviter / R : réduire

<ul style="list-style-type: none"> > Augmentation de l'artificialisation des sols sur le secteur > Optimisation du foncier par l'utilisation de sols déjà artificialisés > Destruction et délocalisation potentielle des équipements publics > Destruction potentielle des prairies et bosquets 	<ul style="list-style-type: none"> E / Réalisation d'une trame verte au sein du quartier E / Maintien d'espaces végétalisés
<ul style="list-style-type: none"> > Valorisation de l'entrée de ville du secteur ouest après requalification > Construction de nouveaux bâtiments dédiés à l'habitat pouvant dégrader la qualité paysagère du site et les vues 	<ul style="list-style-type: none"> E / Recherche d'une harmonie des formes urbaines et des gabarits R / Réflexion sur les hauteurs des bâtiments afin d'éviter les contrastes visuels R / Insertion des nouvelles constructions par rapport aux constructions voisines E / Aménagement d'espaces tampons en limite du site (plantations, espaces verts, espaces libres) R / Création de talus végétalisés
<ul style="list-style-type: none"> > Destruction d'habitats naturels > Perturbation de la faune et la flore en phase travaux > Pollution sonore et lumineuse liée aux nouvelles activités humaines 	<ul style="list-style-type: none"> E / Aménagement d'espaces tampons en limite du site (plantations, espaces verts, espaces libres) R / Création de talus végétalisés E / Aménagement d'une trame verte continue et structurante au sein du quartier permettant le maintien d'une continuité écologique E / Création d'une liaison « verte » vers le centre-ville

EAU	> Desserte par les réseaux aux abords du site dans un milieu urbanisé densément maillé	<ul style="list-style-type: none"> > Augmentation de la consommation en eau potable en lien avec l'arrivée de nouveaux habitants > Augmentation du volume d'eaux usées à traiter 	<p>E / Préservation d'espaces libres en cœur d'îlot pour favoriser l'infiltration pluviale et diminuer le volume d'eau usées à traiter</p>
ENERGIE	<ul style="list-style-type: none"> > Gare RER d'Orly-Ville à 10-15 min à pied > Ligne de bus « Licorne » 	<ul style="list-style-type: none"> > Augmentation du trafic automobile avec l'arrivée de nouveaux habitants > Augmentation des consommations énergétiques liées aux nouvelles constructions > Accroissement de la fréquentation de la gare RER et des trains > Augmentation du volume de déchets à traiter 	<p>R / Création d'aménagements voués à limiter l'utilisation de la voiture et promouvoir les mobilités douces (liaisons douces, zone 30, stationnement vélos)</p> <p>E / Prise en compte des concepts bioclimatiques pour optimiser la performance énergétique (orientations des bâtiments)</p> <p>E / Respect de la dernière réglementation thermique pour les nouvelles constructions</p> <p>E / Travail sur des modes de gestion efficaces des déchets (mode de collecte, apport volontaires...)</p>
RISQUES	<ul style="list-style-type: none"> > Risques naturels liés aux inondations par ruissellement urbain > Pas de risques technologiques et industriels notables au sein du secteur 	<ul style="list-style-type: none"> > Augmentation du risque de ruissellement urbain de par l'imperméabilisation des sols 	<p>E / Préservation d'espaces libres en cœur d'îlot pour limiter l'imperméabilisation et les risques de ruissellement urbain</p>
NUISANCES	<ul style="list-style-type: none"> > Nuisances sonores liés à l'aéroport d'Orly > Zone C du PBE > Nuisances ferroviaires (Ligne du RER C à proximité) 	<ul style="list-style-type: none"> > Augmentation des nuisances sonores et des pollutions atmosphériques liées à l'augmentation du trafic routier > Augmentation des populations exposées aux nuisances sonores > Augmentation de la pollution lumineuse par les nouvelles infrastructures 	<p>E / Construction de logements hors zone de bruit uniquement</p> <p>R / Conception d'îlots résidentiels pacifiés (zone 30 et circulations douces) afin de limiter les nuisances sonores et pollutions atmosphériques liés aux véhicules motorisés</p> <p>R / Création d'aménagements voués à limiter l'utilisation de la voiture et promouvoir les mobilités douces (liaisons douces, zone 30, stationnement vélos)</p> <p>R / Création d'une liaison douce entre le centre-ville et la ferme pédagogique</p> <p>R / Création d'une liaison « verte » vers le centre-ville</p>



Vue sur l'avenue Didier Daurat, avec le mail d'arbres plantés à gauche, et le plateau d'Orly à droite (Source : Google street view)

5. SITE DE L'OAP N°2 : SECTEUR DE LA CARELLE

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Principaux constats

OCCUPATION DES SOLS	<ul style="list-style-type: none"> > 22 ha, dont 6 ha de darse Occupation du sol : > anciennes friches industrielles sans bâtiments > emprises industrielles/artisanales en friches ou encore en activité, avec bâtiments > friches industrielles renaturées au nord-ouest de la zone > darse > boisement le long des berges de la darse et sur l'île aux oiseaux
PAYSAGE	<ul style="list-style-type: none"> > Pas d'éléments de patrimoine bâti remarquable > Paysage composés de bâtiments et de friches industrielles peu qualitatifs > Présence de ripisylves le long des berges de la darse, façonnant le paysage

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Mesures d'évitement et de réduction intégrées au dispositif réglementaire

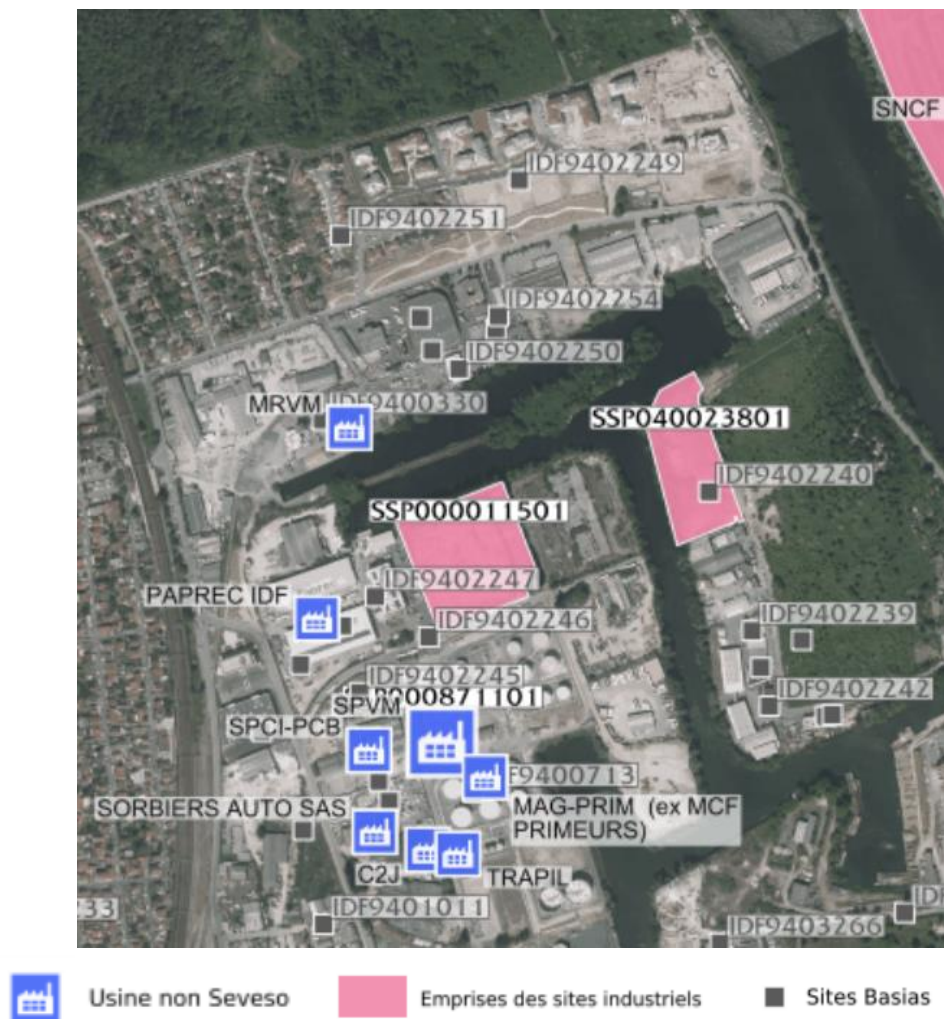
E : éviter / R : réduire

Impacts presentis du PLU

<ul style="list-style-type: none"> > Valorisation des anciennes friches industrielles pour l'accueil de nouveaux habitants > Délocalisation d'activités industrielles encore en activité > Destruction potentielle des boisements et des milieux renaturés 	<ul style="list-style-type: none"> E / Maintien d'espaces végétalisés au sein du secteur (plantations, espaces verts...) E / Réalisation d'une trame verte structurante au sein du futur quartier
<ul style="list-style-type: none"> > Valorisation du paysage par la reconversion des friches délaissées > Construction de nouveaux bâtiments dédiés à l'habitat pouvant dégrader la qualité paysagère du site et les vues > Destruction potentielle des berges boisées 	<ul style="list-style-type: none"> E / Requalification et réutilisation des rues existantes E / Travail sur l'architecture des constructions par la recherche d'une harmonie des formes urbaines et des gabarits bâtis E / Insertion urbaine du nouveau projet en le connectant aux quartiers voisins (Parc-en-Seine, Bord de l'eau...) R / Insertion urbaine du projet avec l'environnement naturel du secteur (darse, ripisylves) R / Réflexion sur les hauteurs des bâtiments afin d'éviter les contrastes visuels E / Travail de l'espace public afin de créer des points centraux de convivialité E / Traitement de la liaison entre le futur quartier et la gare E / Aménagement d'une trame verte structurante au sein du futur quartier

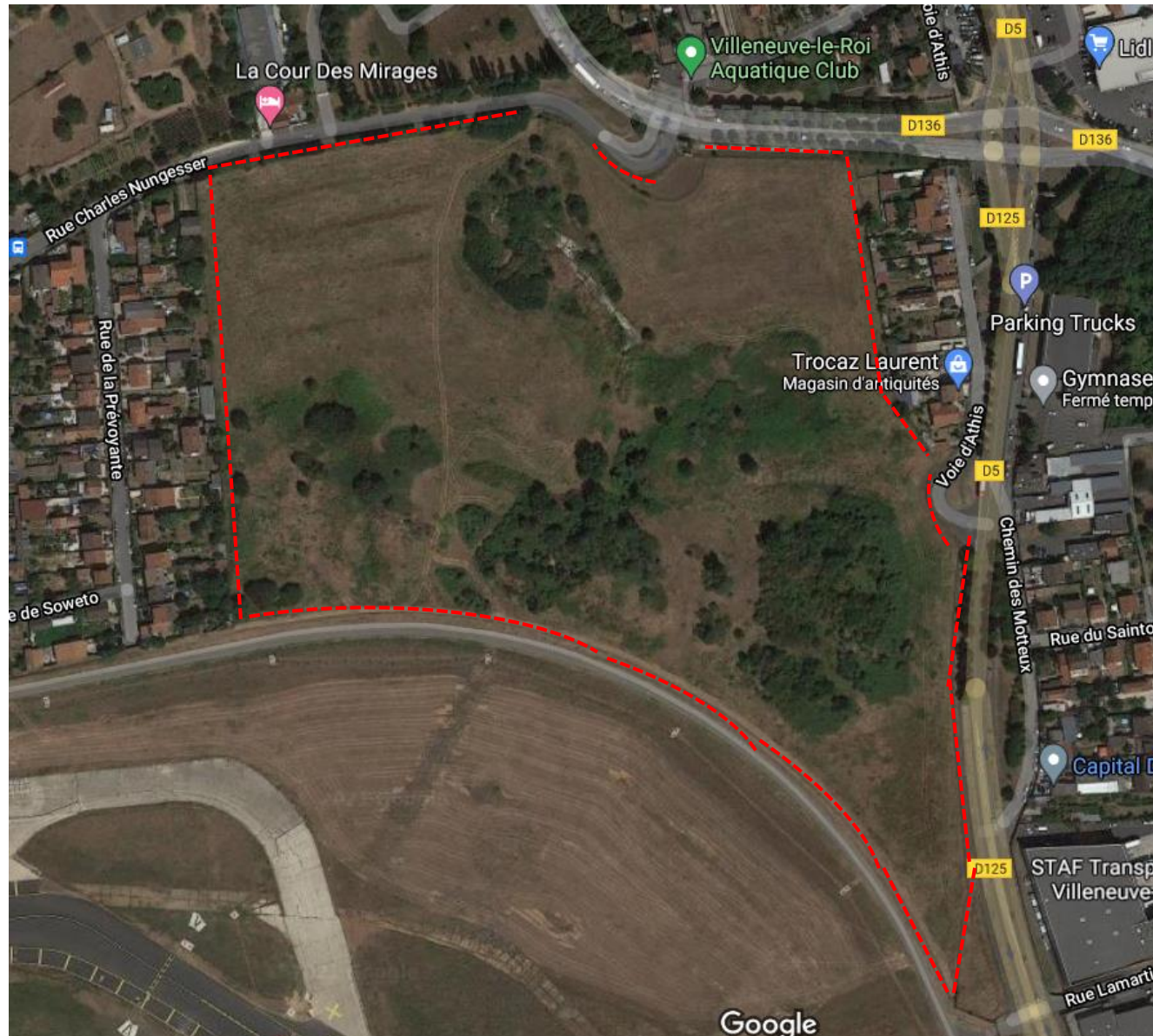
TVB	<ul style="list-style-type: none"> > Présence de l'île aux oiseaux, identifiée comme réservoir de biodiversité par l'IAU IDF > Présence de milieux aquatiques constitués par les eaux de la darse > Présence de ripisylves le long de berges, offrant un habitat pour des espèces piscicoles 	<ul style="list-style-type: none"> > Destruction potentielle d'habitats naturels du secteur (ripisylves, friches renaturées...) à l'occasion de la réalisation du projet > Pollution sonore et lumineuse liés aux nouvelles activités humaines 	<p>E / Aménagement d'espaces végétalisés prévus au sein du futur quartier (plantations, espaces verts, espaces libres en cœur d'îlots...) qui participeront au renforcement des continuités écologiques de nature en ville</p> <p>E / Mise en valeur du rôle écologique sensible du secteur dans les continuités écologiques communales : souhait de maintenir et renforcer les connexions entre des éléments de la trame verte (réseaux de parcs, jardins, berges) et ceux de la trame bleue (darse, Seine)</p> <p>E / Une programmation envisagée tournée vers le résidentiel réduisant les risques de pollution sur les milieux naturels et écologiques et contribuant à terme à une meilleure protection des espaces sensibles attenants</p>
EAU	<ul style="list-style-type: none"> > Présence d'un milieu aquatique sur le secteur, la darse, reliée à la Seine > Réseaux desservant les parcelles d'ores et déjà occupées. 	<ul style="list-style-type: none"> > Pollution potentielle de la darse par ruissellement urbain induit par l'imperméabilisation du site > Augmentation de la consommation en eau potable avec l'arrivée de nouveaux habitants > Augmentation du volume d'eaux usées à traiter avec l'arrivée de nouveaux habitants 	<p>R / Préservation d'espaces libres en cœur d'îlot pour une meilleure gestion des eaux pluviales avec l'objectif de limiter l'imperméabilisation et les risques de ruissellement urbain</p>
ENERGIE	<ul style="list-style-type: none"> > Gare RER de Villeneuve-le-Roi à proximité directe du site > Pistes cyclables le long de l'avenue de Carelle > Cheminement doux (voies piétonnes et pistes cyclables) le long de la Voie de Seine 	<ul style="list-style-type: none"> > Augmentation du trafic automobile avec l'arrivée de nouveaux habitants > Augmentation des consommations énergétiques liées aux nouvelles constructions > Accroissement de la fréquentation de la gare RER et des trains > Augmentation du volume de déchets à traiter avec l'arrivée de nouveaux habitants 	<p>R / Création d'aménagements voués à limiter l'utilisation de la voiture et promouvoir les mobilités douces (liaisons douces, zone 30, stationnement vélos)</p> <p>E / Prise en compte des concepts bioclimatiques pour optimiser la performance énergétique (orientations des bâtiments, choix des formes et des matériaux)</p> <p>E / Respect de la dernière réglementation thermique pour les nouvelles constructions</p> <p>E / Travail sur des modes de gestion efficace des déchets (mode de collecte, apport volontaires...)</p>

RISQUES	<p><u>Risques naturels :</u> > Secteur classé en zone orange du PPRi de la Marne et de la Seine du Val-de-Marne > Risque d'inondations par ruissellement urbain dus aux surfaces imperméables du secteur</p> <p><u>Risques industriels et technologiques :</u> > Sud du secteur situé en zone d'autorisation limitée (b2) du PPRT du SPVM > Présence de 2 sites BASOL au sud du secteur (<i>ex FACOM et ex dépôt de déchets illégal RFM94</i>) > Présence de 8 sites BASIAS sur le secteur > Présence de 2 ICPE (MNRV et PAPREC IDF) sur le secteur > Présence de canalisations transportant des matières dangereuses à proximité du secteur côté ouest</p>	<p>Par l'accueil de nouvelles populations sur le site :</p> <ul style="list-style-type: none"> > Augmentation de la population exposée aux risques naturels (inondations par crues de la Seine et ruissellement urbain) > Augmentation de la population exposée aux risques technologiques > Augmentation de la population exposée aux sites pollués et potentiellement pollués 	<p>E / Prise en compte de l'ensemble des servitudes d'utilité publique (PPRT, PPRi...)</p> <p>E / Respect des règles affectées sur le site par le PPRi qui prévoit l'autorisation de constructions dans le cadre d'opération de renouvellement urbain et liées au périmètre d'OIN, et ce malgré le risque : plusieurs mesures d'évitement et de réduction sont prévues afin de limiter la vulnérabilité</p> <p>E / Respect des dispositions applicables du PPRT pour les constructions situées en zone d'autorisation limitée</p> <p>R / Préservation d'espaces libres en cœur d'îlot pour limiter l'imperméabilisation et les risques de ruissellement urbain</p> <p>R / Prise en compte des enjeux liés aux sites et sols pollués et adaptation de la programmation en conséquence de manière à éviter voire réduire la vulnérabilité</p>
	NUISANCES	<ul style="list-style-type: none"> > Secteur classé en zone C (gêne modérée) du PEB de la commune > Proximité du secteur avec la voie de chemin de fer 	<ul style="list-style-type: none"> > Augmentation de la population exposée aux nuisances sonores (routières, ferroviaires, aéroportuaires) par l'accueil de nouvelles populations > Augmentation potentielle des nuisances sonores et pollutions atmosphériques liées à l'augmentation du trafic routier



Carte des risques industriels et technologiques du quartier de la darse de Villeneuve-le-Roi
 (Source : InfoTerre, BGRM)

1. Emplacement réservé n° 8 « Réalisation d'équipements publics » :



ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Principaux constats

OCCUPATION DES	<ul style="list-style-type: none"> > Environ 100 000 m² > Terrain constitué de prairies en friches, quelques formations arbustives et arborées
PAYSAGE	<ul style="list-style-type: none"> > Intégration du terrain dans les perspectives paysagères du plateau d'Orly
TVB	<ul style="list-style-type: none"> > Présence potentielle d'une faune et d'une flore typique des friches délaissées
EAU	<ul style="list-style-type: none"> > Desserte actuelle du site aux abords du site
ENERGIE	<ul style="list-style-type: none"> > Pistes cyclables à proximité du site le long de la D125
RISQUES	/

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Mesures d'évitement et de réduction intégrées au dispositif réglementaire

E : éviter / R : réduire

<ul style="list-style-type: none"> > Artificialisation des sols en lien avec l'aménagement des équipements publics > Suppression des bosquets 	<ul style="list-style-type: none"> E / Privilégier l'utilisation de matériaux poreux et de dispositifs favorisant l'infiltration (article 13-1) R / Plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 500 m² (article 13-1)
<ul style="list-style-type: none"> > Perte du lien visuel avec les perspectives sur l'aéroport d'Orly avec les nouvelles constructions 	<ul style="list-style-type: none"> E / Respect des perspectives paysagères (article 11)
<ul style="list-style-type: none"> > Perte de la biodiversité du site > Fragmentation des habitats 	<ul style="list-style-type: none"> R / Plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 500 m² (article 13-1) E / Aménagement d'une trame verte continue et structurante au sein du quartier permettant le maintien d'une continuité écologique
<ul style="list-style-type: none"> > Augmentation de l'imperméabilisation des sols, du ruissellement urbain > Augmentation de la consommation en eau potable 	<ul style="list-style-type: none"> E / Respect du règlement d'assainissement des eaux pluviales du SyAGE
<ul style="list-style-type: none"> > Augmentation de la consommation énergétique avec les nouvelles activités sur site > Augmentation des déchets sur site 	
<ul style="list-style-type: none"> > Augmentation des risques d'inondations par ruissellement urbain en lien avec l'artificialisation du sol 	<ul style="list-style-type: none"> R / Privilégier l'utilisation de matériaux poreux et de dispositifs favorisant l'infiltration (article 13-1)

NUISANCES	<p>> Proximité direct avec l'aéroport d'Orly</p> <p>> Secteur situé en zone B du PEB de l'aéroport d'Orly</p>	<p>> Augmentation d'usagers du site aux nuisances sonores</p>	<p>R/ Adaptation des usages du site permettant de limiter les périodes de fréquentation et donc l'exposition au risque</p> <p>R / Respect des dispositions réglementaires du PPBE de la commune</p> <p>R / Respect des dispositions réglementaires du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport d'Orly</p> <p>R / Respect des dispositions réglementaires du Plan de Gêne Sonore (PGS)</p>
------------------	---	--	---

***PARTIE 4 – INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR
L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES POUR EVITER,
REDUIRE, ET COMPENSER LES EFFETS NEGATIFS PRESSENTIS***

ANALYSE DES INCIDENCES DU PLAN VIS-A-VIS DES ENJEUX PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX

Incidences négatives potentielles

Le PADD de Villeneuve-le-Roi déploie des orientations en faveur du développement urbain, dans le but de répondre à la croissance démographique avec l'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire. A ce titre, les nouvelles constructions et aménagements peuvent induire des effets négatifs sur la perception paysagère, avec des fermetures de perspectives, déstructuration et dévalorisation du paysage urbain et naturel alentour malgré les objectifs d'intégration paysagère des constructions.

Ce développement urbain dynamique peut ainsi aboutir à une banalisation des formes architecturales et donc du paysage urbain et bâti qui fonde l'identité du territoire, soulevant des enjeux d'insertion paysagère notamment en termes d'implantation, de volumétrie des bâtiments, de matériaux utilisés et d'architecture afin de garder l'harmonie et l'identité de la commune.

Par ailleurs, le développement du territoire peut aussi affecter négativement le patrimoine et particulièrement les éléments dits de « petit patrimoine » ou « patrimoine ordinaire » qui ne bénéficient pas d'une protection spécifique. Sans cette dernière, ceux-ci peuvent alors disparaître ou bien être impactés par des opérations de réhabilitation.

Enfin, la commune souhaite répondre à l'enjeu des nuisances sonores sur le territoire, induites par les infrastructures ferroviaires et routières, qui ont un impact significatif sur la santé des habitants. Pour cela, des orientations prévoient l'installation de murs anti-bruit au niveau du Haut-Pays, près de la voie du RER et des routes départementales (2.1). Ces éléments nouveaux pourront induire une coupure visuelle entre les différentes entités paysagères du territoire. Ils pourront également dévaloriser la mise en valeur des éléments de patrimoine bâti s'ils ne bénéficient pas d'une intégration paysagère adaptée.

Incidences positives et mesures d'évitement et de réduction intégrées

Incidences positives du PADD

Le PADD place la préservation et la valorisation du paysage communal dans l'axe n° 1 du projet, « Villeneuve-le-Roi, un cadre de vie à valoriser ». La préservation et la valorisation du patrimoine et du paysage de Villeneuve-le-Roi constitue ainsi un véritable enjeu.

La mise en valeur des perspectives paysagères et du patrimoine bâti qui forge l'identité de la commune est au cœur des préoccupations. Le projet prévoit d'accompagner la valorisation des quartiers historiques, notamment le quartier du Haut-Pays et de la faisanderie (1.3) avec des opérations de requalification et de valorisation. Par ailleurs, l'identité des quartiers est vouée à être renforcée en travaillant l'espace public et en créant et renforçant des points de centralité dans les différents quartiers (pôle de la Gare, pôle linéaire de la rue du Général de Gaulle, le pôle du Haut Pays) (1.1).

Afin d'encadrer les modifications néfastes du paysage et la destruction des éléments de petit patrimoine, le PADD prévoit des objectifs pour protéger les édifices patrimoniaux du territoire. Le projet formule ainsi la nécessité de maintenir les qualités architecturales du tissu pavillonnaire (1.4) par des dispositions règlementaires, de préserver et sauvegarder le patrimoine bâti remarquable (1.1) mais aussi le patrimoine plus ordinaire, à travers la valorisation des éléments historiques d'architecture remarquable (1.1). La commune exprime par ailleurs son souhait de faire découvrir ces éléments remarquables au travers d'un sentier découverte (1.1). Ces différents objectifs concourent à identifier, valoriser et préserver les différents éléments de patrimoine bâti de la commune afin de les sauvegarder d'éventuels projets d'aménagements.

De même, plusieurs projets de requalification et de développement urbain constituent dans le PADD un véritable support de valorisation et d'amélioration de la qualité paysagère de ces secteurs.

Certains objectifs du PADD concourent également à l'amélioration du paysage existant, notamment en retravaillant et créant les entrées de ville (1.1), premières images du territoire en lien avec les projets de requalification (Carrefour du Cadran et pôles de la Gare).

De manière globale, le PADD affirme la volonté de la commune de maintenir et développer un paysage urbain avec un important taux de végétalisation et la conservation de ses espaces de nature, à travers les requalifications paysagères et en lien avec la trame verte et bleue (1.4). Le projet a également pour ambition une forte valorisation du grand paysage et de l'identité de la commune, à travers le renforcement et le développement des liaisons douces (1.3) qui permettent aux habitants de le découvrir et de l'arpenter (coulée verte, berges de Seine ...).

Mesures intégrées au dispositif réglementaire

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX		QUESTIONS EVALUATIVES
PROTECTION DES AMBIANCES PAYSAGERES		
1	Préserver et améliorer les liens visuels et doux entre les différentes entités paysagères et géographiques (Centre ancien, nappes pavillonnaires, plateau d'Orly, bords de Seine).	> Les dispositions réglementaires traduisent-elles la protection des grands ensembles paysagers du territoire et les vues et perspectives liées au relief et ouvertures visuelles ?
2	Tenir compte du relief et des fenêtres visuelles dans les compositions paysagères et la conception urbaine.	
3	Conforter l'identité paysagère de la commune en confortant et en maillant son réseau d'espaces verts.	
TRAITEMENT DES SECTEURS PAYSAGERS URBAINS A ENJEUX		
4	Requalifier et valoriser les secteurs d'entrée de ville.	> Le zonage et le règlement favorisent-ils l'émergence de paysages qualitatifs au regard des entrées de ville ?
5	Renforcer la perméabilité de Villeneuve-le-Roi avec les communes voisines.	
6	Créer et améliorer les franchissements des voies afin de retrouver une continuité et une unité dans la ville.	> Les dispositions réglementaires contribuent-elles à améliorer la lisibilité des ambiances paysagères et urbaines de la commune ?
7	Renforcer l'identité des quartiers en travaillant l'espace public et en créant des points de centralité.	
8	Appuyer les initiatives de réhabilitation et de réaménagement en cours sur les différents quartiers.	
9	Renforcer le rôle de centralité du Haut-Pays.	
PROTECTION DES RICHESSES PATRIMONIALES		

10	Faire connaître les éléments de patrimoine architectural (signalétique, circuits découverte, etc.), dans la dynamique des sentiers découverte de Villeneuve-le-Roi.	> Les pièces réglementaires mettent-elles en place des dispositions en faveur de la protection des éléments de patrimoine bâti ?
11	Préserver les caractéristiques (grandes lignes architecturales, volumes, matériaux) des éléments de patrimoine bâti.	
12	Mettre en valeur des éléments remarquables par un traitement qualitatif de l'espace public à leurs abords, poursuivre la protection des éléments protégés et renforcer celle des édifices qui n'en bénéficient pas.	

1// PROTECTION DES AMBIANCES PAYSAGERES

> Les dispositions réglementaires traduisent-elles la protection des grands ensembles paysagers du territoire et les vues et perspectives liées au relief et ouvertures visuelles ?

Le zonage

Un travail a été effectué dans la définition des zones, tant urbaines que naturelles, afin de protéger les caractéristiques paysagères du territoire grâce aux différents outils à disposition dans le PLU de la commune.

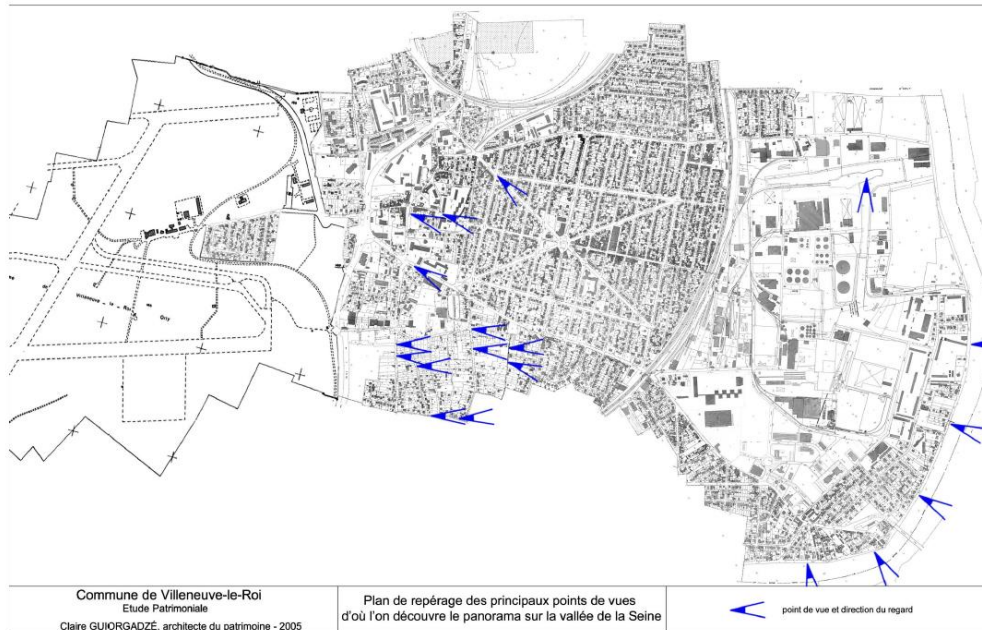
Le zonage se compose de deux ensembles de zones : les zones U, correspondant aux espaces urbains, et la zone N, correspondant aux espaces à vocation naturelle. La zone UN représente une exception dans la mesure où en tant que zone urbaine, destinée aux équipements, elle est très contraignante en matière de possibilités de constructions.

Implantée sur le plateau de Villejuif, Villeneuve-le-Roi est traversée par les coteaux de la Seine. Ces reliefs de faible ampleur (dénivelé d'environ 90-80 mètres) scindent le territoire. D'une part, à l'ouest et l'est la commune est caractérisée respectivement par l'emprise de l'aéroport d'Orly et celle de la zone industrielle de la Carelle. D'autre part, à l'est des coteaux et au centre du territoire communal se développe le centre urbain caractérisé par des tissus à dominante d'habitat. Les axes routiers qui descendent vers la Seine permettent de saisir les vues sur la vallée de la Seine (cônes de vues). Ce secteur de coteau est ainsi

concerné par l'ensemble des déclinaisons de la zone U du PLU.

L'ensemble des règles liées au gabarit des constructions autorisées dans les différentes zones urbaines a été décliné de manière à préserver les qualités intrinsèques des tissus et d'atténuer tout risque d'impact visuel négatif.

Ainsi, l'annexe 23 du PLU présente l'ensemble des cônes de vues repérés sur le territoire de la commune de Villeneuve-le-Roi et permettant de découvrir le panorama sur la vallée de la Seine. Ceux-ci se situent aussi bien dans les tissus urbains denses, qu'aux abords de la Seine.



Le règlement

Dans ce sens, bien que les dispositions du règlement pour les zones U en termes d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur diffèrent de zone en zone, elles peuvent contribuer à assurer des perspectives et des vues de qualité sur le territoire. Par ailleurs, les différents quartiers sont caractérisés par différents zonages. A titre d'exemple, le Haut-Pays est caractérisé par un zonage UB et UD respectivement à vocation d'habitat collectif et urbain mixte, la Faisanderie par les zonages UAa, UAb et UEa, correspondant à la zone centrale (UA) et à de l'habitat individuel (UE), le secteur sud et du Val Ablon sont marqués par des zones UEa, le quartier de la Villa de la Gare est constitué de zones d'habitat individuel (UEa) et d'habitat à dominante collective (UGa, UGb et UGc), le secteur du Bord de l'Eau est constitué de zones UEa et enfin, le périmètre de la zone industrielle est composé de zones UFa, UFb, propres aux secteurs d'activités économiques, et de zones UN et UGd respectivement dédiées aux équipements et à de l'habitat à dominante collective.

De manière générale, les règles des différentes zones imposent un retrait de 5 mètres depuis l'alignement des voiries ce qui permet de maintenir des perspectives visuelles et de créer des espaces libres devant les constructions, qui peuvent à leur tour être aménagés. La constructibilité est admise au sein d'une bande qui varie de 20 à 24 mètres de profondeur au sein de laquelle les dispositions fixent également des emprises au sol afin de limiter l'implantation de constructions trop importantes par rapport au tissu existant. Ainsi, l'emprise au sol des constructions nouvelles est globalement limitée à 50% de la bande de constructibilité. Ces dispositions permettent ainsi de maintenir une volumétrie homogène et harmonieuse au sein des tissus du centre ancien et pavillonnaire, et à ne pas autoriser des emprises trop imposantes à proximité immédiate des espaces résidentiels.

L'emprise de l'aéroport d'Orly est classée en zone UFc. Celle-ci impose un recul d'au moins 2 mètres par rapport à la voirie. Cette zone interdit les plantations d'arbres aux racines traçantes à moins de 50 des constructions, ainsi que les essences végétales attirant les oiseaux. Ainsi, les dispositions d'implantations des constructions et l'absence de végétation sur cette emprise permet de dégager des vues vers la vallée de la Seine.

Zone du PLU	Implantation des constructions	Emprise au sol	Hauteurs
UAa	A l'alignement des voies	Dans une largeur de 20m par rapport à l'alignement pas de limite, au-delà max 50% de la surface restante.	12 m à l'épout du toit 15 m au faîtage Retrait d'au moins 1,20m à m à partir de R+3

UAb	A au moins 5m de l'alignement des voies	Pas de limite au sein de la bande de profondeur de 20m depuis l'alignement ; au-delà max 50% surface restante	9 m à l'égout du toit 12 m au faîtage Retrait d'au moins 1,20m à m à partir de R+3
UD	Distance soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment, si la façade comporte des vues directes distance pas inférieure à 4m (perpendiculairement au droit des façades existantes)	Dans une largeur de 20m par rapport à l'alignement pas de limite, au-delà max 60% de la surface restante.	12 m à l'égout du toit 15 m au faîtage
UE	A au moins 5m de l'alignement des voies dans la bande de constructibilité de 24M	50% de la bande de constructibilité dont largeur est de 24m depuis l'alignement ; au-delà max 10% surface restante pour les annexes uniquement Exception : avenue du 8 mai 1945 : 50% de la surface totale du terrain	UEa : 7 mètres à l'égout du toit et 10 m au faîtage ; UEb : 7 mètres à l'égout du toit et 10 m au faîtage ; Max 20m pour constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
UGd	A au moins 5m de l'alignement des voies	Max 50% de la surface des terrains Pas de règle fixée pour constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	18 mètres à l'égout du toit et 21 m au faîtage ;

Enfin, la zone N et en partie la zone UN visent à protéger les espaces naturels et limitent les

possibilités de constructions. En effet, ne sont autorisés que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (comme les emplacements réservés n°8 et 10), l'habitat destiné aux logements de fonction (non autorisés en zone N), l'aménagement et l'extension des installations classées à condition que les travaux permettent de réduire leurs nuisances et d'améliorer leur fonctionnement, les constructions et installations situées dans les secteurs de bruit identifiés au voisinage des infrastructures de transport terrestres, celles situées dans les secteurs de bruit dans l'environnement en respectant les dispositions règlementaires du Plan de Protection du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de la commune, celles situées dans les zones du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport d'Orly, celles situées dans les zones du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) prévisibles d'inondations et coulées de boue par ruissellement en secteur urbain et dans le Plan de Prévention du Risque inondation de la Seine et de la Marne dans le département du Val-de-Marne et enfin, les occupations et utilisations du sol admises dans l'emprise du périmètre de protection des eaux de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi.

Les dispositions règlementaires des différents documents énoncés limitent également les possibilités de construction en termes de hauteur ou d'emprise au sol, notamment parce qu'ils visent à limiter l'exposition aux nuisances ou risques de nouvelles populations. Cela permet de maintenir des gabarits relativement restreints et de maintenir des espaces dégagés de toute construction permettant de limiter les impacts paysagers. Ainsi, le règlement et le zonage assurent globalement la protection des grands ensembles paysagers et des perspectives visuelles sur le territoire de la commune de Villeneuve-le-Roi.

> Les pièces réglementaires valorisent-elles le cadre paysager naturel de la commune ?

Le zonage

Le document graphique dispose d'une zone naturelle, dite N qui correspond notamment à l'espace naturel dit de la Pierre-Fitte situé entre la darse et la Seine. Néanmoins, la Seine et ses milieux adjacents ne font pas l'objet d'un zonage spécifique, telle une zone naturelle du fait de la présence de zones urbanisées déjà existantes. Plusieurs types de zonages (UB, UEa, UGc, UGd et N) jouxtent les bords de Seine et ceux de la darse. Ces espaces sont des zones à vocation d'habitat ou économique ou alors des zones naturelles qui doivent être préservées comme l'espace naturel de la Pierre-Fitte ou l'île aux oiseaux. A titre d'exemple, la zone industrielle de la Carelle est concernée par un zonage UFa et UFb, alors que les secteurs résidentiels du Bord de l'Eau font l'objet d'un zonage UB, UEa ou UGd.

Cependant, le plan de zonage décline plusieurs prescriptions graphiques spécifiques participant à la préservation d'éléments paysagers, comme les alignements d'arbres et les espaces paysagers. Les alignements d'arbres représentent environ 21,2 kilomètres de linéaires sur le territoire de la commune, et les 36 espaces paysagers à préserver s'étalent

sur 28,1 hectares du territoire. Un recensement des arbres remarquables est également joint en annexe du PLU. Il identifie 150 arbres remarquables sur la commune. Ces prescriptions permettent ainsi d'assurer la préservation des éléments du patrimoine naturel et paysager, les ambiances végétales du territoire et de mettre en valeur les compositions paysagères.

A titre d'exemple, le secteur de l'avenue du Front de Seine situé au sud de l'espace naturel de Pierre-Fitte fait l'objet d'une prescription graphique « espaces verts protégés ». Ces espaces sont repérés de manière indicative au plan de zonage et n'admettent des modifications que si elles contribuent au maintien ou amélioration générale de l'unité, à la qualité des plantations, qui sont à remplacer ou à conserver et enfin, à ne pas diminuer significativement la surface de pleine terre.

D'autre part, le secteur de l'espace naturel de par sa vocation et son emplacement à proximité des berges contribue à la protection des abords de ces espaces paysagers liés à l'eau et aux milieux urbains.

De plus, parmi les emplacements réservés (ER), celui de l'île aux oiseaux (n°11, dans les darses) est un emplacement réservé aux espaces verts à créer ou modifier. Cet ER comporte le réaménagement et modification d'un espace vert pour protéger l'île aux oiseaux.

Le règlement

Les dispositions du règlement encadrant les espaces en zone N sont très contraignantes en matière de constructions et visent à protéger et valoriser le caractère naturel des espaces et de garantir la protection des échanges écologiques avec les milieux voisins et l'intégration paysagère des constructions autorisées. Le règlement prévoit que seules les installations ou constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, dans la mesure où elles sont destinées à valoriser l'espace naturel, sa gestion et son ouverture au public. Cela permet de maintenir des espaces non imperméabilisés et de valoriser ces espaces de nature en milieu urbain.

Plus précisément, les occupations et utilisations du sol autorisées dans cette zone sont les installations et constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif qui respectent les dispositions réglementaires du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de la commune, les conditions dictées par le Plan de Gêne Sonore (PGS), les préconisations du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT), et les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Seine et de la Marne dans le département. Par ailleurs, sont autorisés les aménagements d'infrastructures de voiries à condition qu'elles comportent des mesures particulières de préservation de l'environnement et s'accompagnent de travaux paysagers permettant l'inscription de la construction dans le paysage environnant, et les occupations et utilisations de sols admises par le périmètre de production d'eau potable de l'usine de Choisy-le-Roi.

De manière générale, l'article 13 « Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations »

du règlement du PLU fixe toutes les dispositions relatives aux éléments paysagers du territoire de la commune de Villeneuve-le-Roi. Il rappelle que tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations maintenues, supprimées ou créées. Les règles générales prévoient qu'un arbre de haute tige soit planté par tranche de 100m² de terrain libre. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, qui privilégie la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins. Par ailleurs, les arbres remarquables identifiés doivent faire partie des réflexions de composition urbaine lors des divisions de terrain ou de création de lotissements. Ces arbres sont protégés par un périmètre inconstructible de 15m autour du tronc ; seuls les aménagements légers aux abords directs de l'arbre et permettant leur valorisation sont autorisés.

De plus, la modification de l'état d'espaces verts protégés repérés au document graphique est admise dans le respect de conditions spécifiques (aménagement de sentiers, aires de jeux, installations de valorisation du terrain, de facilitation de l'usage de promenade et de la détente). La modification ne doit pas réduire de manière significative la surface de pleine terre, et doit permettre le maintien ou l'amélioration de l'unité générale et la qualité de ses plantations qu'elles soient conservées ou remplacées. Il est précisé que les éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante des espaces verts protégés s'ils contribuent à l'aménagement paysager de l'espace. Ainsi, le revêtement des surfaces est admis sous condition qu'il soit nécessaire par la fonction des espaces concernés et qu'il ne porte pas atteinte au développement des plantations existantes.

Par ailleurs, le règlement fixe des dispositions propres aux espaces libres. Ceux-ci sont les espaces d'un terrain qui ne sont ni bâtis ni recouverts, cependant un coefficient de 0,5 s'applique pour les espaces faisant l'objet d'un revêtement végétalisé perméable afin de calculer la prise en compte de la surface exigible au titre des espaces verts.

Enfin, l'emplacement réservé de l'île aux oiseaux (dans les darses) comporte le réaménagement et modification d'un espace vert pour protéger l'île aux oiseaux.

Enfin, les secteurs d'OAP comportent des préconisations en matière d'aménagements paysagers et naturels au sein de leur périmètre.

En effet, les OAP mentionnent des exigences et coefficients d'imperméabilisation afin de maintenir des espaces libres en cœur d'îlot, ainsi que l'aménagement d'espaces tampons sur les limites des sites d'implantation des futures constructions afin d'assurer une insertion qualitative avec les bâtiments existants et contigus.

L'OAP du quartier de la Grusie prévoit l'aménagement d'une trame verte continue et structurante dans le quartier, dont une liaison verte reliant le quartier au centre-ville, ainsi que des espaces verts, aires de jeux et placettes à destination des piétons et habitants.

L'OAP du secteur de la Carelle prévoit de « poursuivre la reconquête et la valorisation du secteur entre la gare RER et la Seine ». Cet espace marque la transition entre une zone à vocation d'habitat et la zone d'activités économiques de la Carelle. L'OAP souhaite ainsi

tirer profit de la darse et de la zone naturelle de l'île aux oiseaux. L'OAP a également comme objectif de « maintenir des continuités écologiques entre les différents supports de biodiversité » à travers la valorisation et le renforcement de la trame verte et bleue existante. Cela permet ainsi de contribuer à une valorisation paysagère et naturelle de cet espace urbain central.

Ces dispositions règlementaires permettent à la fois de maintenir des perspectives visuelles ouvertes et des continuités naturelles sur la commune, ainsi que de maintenir des espaces libres qui peuvent être aménagés et assurer une meilleure inscription des constructions ou des aménagements dans le paysage environnant.

Ces outils permettent d'assurer la valorisation de la Seine et de ses affluents à long terme, et d'éviter les incidences négatives du développement urbain sur les paysages associés aux cours d'eau. Ils permettent également de valoriser les espaces paysagers naturels plus petits en termes d'emprise au sol.

2// TRAITEMENT DES SECTEURS PAYSAGERS URBAINS A ENJEUX

> Le zonage et le règlement favorisent-ils l'émergence de paysages qualitatifs au regard des entrées de ville ?

Le zonage

Les entrées de villes sont concernées par une diversité de zonages urbains (UEa, UAc, UB, UCb, UN, UGa, b, c, d et UFa et UFd). Le règlement de ces zones n'exprime pas de normes particulières au regard de l'entrée de ville, mais souhaite la meilleure insertion possible des nouvelles constructions avec les bâtiments existants.

Certains secteurs urbains représentent des enjeux en termes paysagers du fait de leur localisation sur le territoire communal. Parmi ces secteurs, les entrées de ville sont des secteurs à enjeux majeurs.

Deux axes de transport majeurs traversent la commune de Villeneuve-le-Roi : la RD 125 et la voie de chemin de fer. En limite Est, entre l'emprise de l'aéroport d'Orly et le Haut-Pays, la D125 offre deux entrées sur la ville. La première située rue Sadi Carnot permet d'accéder rapidement au quartier de La Faisanderie, dont les rues sont longées d'alignements d'arbres qui rendent cette entrée très qualitative. La deuxième entrée de ville par voie routière est située au carrefour entre la RD 125 et la RD 32. Cette entrée est en revanche plus minérale. Le rapport de présentation du PLU souligne la faible perception de l'entrée sur le centre-ville ancien, ainsi que la dimension routière depuis le pont de Villeneuve-le-Roi, à l'est de la commune. L'avenue Foll, principal axe routier au sud du territoire fait l'objet de réaménagements par le département du Val de Marne afin d'améliorer l'image

de l'entrée de ville depuis Villeneuve-Saint-Georges.

Les entrées de ville par voie ferrée concernent les quartiers du Coteau, de la Villa de la Gare et de la Gare au nord de la commune, et ceux du Mortier et des Vœux-Saint-Georges au sud. Le nord est ainsi très enclavé par les voies ferrées. Cependant les voies ferrées sont longées par des axes routiers inférieurs, des rues de quartiers qui créent un réseau capillaire d'accès à la ville et ainsi des entrées qualitatives dans les quartiers résidentiels caractérisés par des tissus pavillonnaires.

Par ailleurs, deux entrées de ville font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. A l'ouest de la commune, le long de la D136, l'OAP du Quartier de la Grusie. Ce périmètre fait également l'objet d'un périmètre d'attente au plan de zonage du PLU. La deuxième entrée de ville faisant l'objet d'une attention particulière se situe juste en-dessous d'un secteur à vocation résidentielle en zone UEa et le long de la voie de chemin de fer. Il s'agit de l'OAP secteur de la Carelle, qui permettrait de traiter et aménager un espace de transition entre une zone d'habitat et la zone industrielle de la Carelle. Ce secteur est aussi un périmètre d'attente au document graphique. Les périmètres d'attente permettent de forger un projet global afin d'analyser et concevoir des aménagements adaptés aux enjeux spécifiques des secteurs concernés.

Le règlement

Les règles de hauteur et d'implantation des nouvelles constructions représentent des outils généraux pour traiter les entrées de ville. Dans les zones urbaines UAc, UB, UG, UEa et UEb un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la voirie est requis. Celui-ci permet de ne pas fermer les perspectives urbaines et d'aérer les tissus urbains et ainsi de façonner des entrées de villes de qualité. Les espaces issus du retrait des constructions peuvent faire l'objet d'aménagement paysagers améliorant le cadre de vie. Pour la zone UCb les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul d'au moins 2 mètres, de même que dans les zones UFd. En UFa le recul est d'au moins 4 mètres, et en UFc l'implantation doit se faire en alignement ou recul des voiries, sans distances particulières. Par ailleurs, les entrées de villes à l'échelle de quartiers au sud de Villeneuve-le-Roi et entre Villeneuve-le-Roi et Orly s'insèrent dans la continuité avec les tissus urbains des communes voisines. Alors qu'au nord, elles marquent une rupture car les quartiers nord de Villeneuve-le-Roi sont limitrophes aux grands ensembles de Choisy Sud.

Les normes en termes de hauteurs varient de zone en zone. Elles encadrent les constructions nouvelles en fonction du gabarit des constructions existantes afin de limiter les modifications de perspectives et maintenir une harmonie générale de secteur. Pour les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt général, des majorations en termes de hauteur sont prévues, voire non réglementées.

L'un des objectifs de l'OAP du Quartier de la Grusie située en entrée de ville est celui de valoriser l'entrée de ville ouest de la commune. Bien que le programme d'aménagement ne soit pas défini précisément, l'OAP impose une recherche d'harmonie des formes urbaines et gabarits bâtis afin de d'assurer une transition avec les tissus et milieux alentours et un traitement qualitatif des tissus urbains. Cela vaut également pour les hauteurs des futures constructions en lien avec les quartiers pavillonnaires limitrophes afin d'atténuer les impacts visuels et paysagers.

Ces dispositions permettent de maintenir une harmonie du bâti, de créer des perspectives et des ambiances dégagées en entrée de ville. A cet effet, même les hauteurs admises en zone UF sont limitées à 20m ou par le Plan horizontal des Servitudes Aéronautiques (PSA) ce qui atténue un potentiel impact visuel aux abords de la Seine.

> Les dispositions règlementaires contribuent-elles à améliorer la lisibilité des ambiances paysagères et urbaines de la commune ?

Les dispositions du règlement pour les zones U fixent les règles en termes d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur. Celles-ci contribuent à assurer une certaine homogénéité et qualité d'ensemble au sein des tissus urbains existants sur la commune et à prévoir les futures constructions dans ces tissus.

A titre d'exemple, le Haut-Pays est caractérisé par un zonage UB et UD. En particulier le zonage UD limite les hauteurs des constructions à R+1+comble à R+2 sur la rue Saint-Martin et la rue Eugène Chauderon afin de préserver le caractère patrimonial des tissus anciens.

Les dispositions fixées par ces deux zones sont similaires en termes de traitement de façades et façades commerciales, mais divergent sur les conditions d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur.

En matière de traitement des façades et traitement des façades commerciales, le règlement des deux zones converge. Ce sont par ailleurs, les seules zones qui prévoient des dispositions particulières au traitement des façades commerciales. Ces dernières sont soumises à déclaration préalable pour toute création ou modification. Les dispositions interdisent les murs aveugles en rez-de-chaussée et requièrent une séparation nette commerce-logement pour identifier la fonction commerciale. Enfin, l'aménagement des devantures doit pouvoir garantir la transparence visuelle vers l'intérieur du commerce et les rideaux et leurs coffrages doivent être implantés à l'arrière de la vitrine, à l'exception de raisons de sécurité qui justifieraient une implantation différente. Ces dispositions participent à faciliter l'implantation d'activités commerciales et ainsi à renforcer la position centrale du Haut-Pays au sein de la commune.

Le secteur d'OAP du quartier de la Grusie peut d'ailleurs accompagner le renforcement du

Haut Pays en tant que centralité commerciale car il représente une opportunité pour augmenter les services de proximité ou commerces à proximité des équipements présents

Zone	Implantation	Emprise au sol	Hauteur
UB	A au moins 5m de l'alignement des voies	Max 50% de la surface des terrains	Constructions nouvelles : 15m à l'égout et 18m au faîtage. Les derniers étages en attique réalisés avec un retrait d'au moins 0,90m Constructions existantes : 21m à l'égout et 24m au faîtage +15m pour constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
UD	A l'alignement des voies	Dans une bande de constructibilité de 20m par rapport à l'alignement, l'emprise au sol n'est pas limitée, au-delà max 60% de la surface restante.	12m à l'égout et 15m au faîtage Max R+1+comble à R+2 sur la rue Saint-Martin et la rue Eugène Chauderon

Les formes urbaines pavillonnaires sont quant à elles protégées par des zones appropriés telles les zones UAb, UAc, et UEa en particulier. Cette dernière zone représente à elle seule 175,6 hectares du territoire de la commune (soit environ 20,8% du territoire communal) et se place comme l'emprise la plus importante. Cela permet ainsi de veiller à la préservation des formes urbaines et de maintenir une certaine cohérence du bâti. Les dispositions de la zone UEa fixent un recul d'au moins de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voirie et au sein d'une bande de constructibilité de 24m. L'emprise au sol est limitée à 50% de la surface de la bande de constructibilité, au-delà seules les annexes sont autorisées dans une limite de 10% de la surface restante. Il existe une exception pour l'avenue du 8 mai 1945, le long de laquelle l'emprise au sol est fixée à 50% de la surface totale des terrains. Par ailleurs, les constructions implantées hors bande de constructibilité bénéficient d'une extension de 15% par rapport à la surface initiale (disposition non renouvelable). Enfin, les hauteurs dans cette zone sont relativement limitées. Les dispositions fixent une hauteur à 7m à l'égout et 10m au faîtage, avec une limite de 20 mètres pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Ainsi, ces dispositions permettent de maintenir une volumétrie homogène et harmonieuse au sein des tissus pavillonnaires, des perspectives visuelles ouvertes et de créer des espaces libres devant les constructions pouvant être aménagés.

La zone UEa est cependant traversée le long des rues Jules Ferry et Général De Gaulle par un secteur classé en zone UAb. Dans ce secteur, l'implantation des constructions nouvelles doit avoir un recul d'au moins 5m par rapport à l'alignement des voies. Cette disposition permet de créer des espaces piétons le long des voies.

Les constructions peuvent s'implanter dans une bande de constructibilité d'une profondeur de 20m depuis l'alignement de la voirie, au sein de laquelle l'emprise au sol n'est pas limitée. En revanche, au-delà de cette bande, l'emprise au sol est limitée à 50% de la surface existante. Enfin, les hauteurs dans cette zone sont plus élevées que celles de la zone UEa dominant le secteur, ainsi les dispositions fixent une limite à 9 mètres à l'égout et 12 au faitage. Par ailleurs, à partir du R+3, le niveau en attique doit avoir un retrait obligatoire d'au moins 1,20m par rapport à la façade. Ces dispositions permettraient une homogénéité des volumes le long d'un axe principal de la commune. Les retraits par rapport à la voirie et des niveaux supérieurs permettent de ne pas fermer les rues sur elles-mêmes et ainsi de maintenir une certaine ouverture des perspectives visuelles.

Enfin, le secteur de la gare est concerné par une zone UAc. Au sein de cette zone, les implantations se font à l'alignement ou avec un retrait d'au moins 5 mètres. Comme pour la zone UAb, l'emprise au sol n'est pas limitée dans la largeur de la bande constructibilité, mais ne peut excéder 50% de la surface restante au-delà de cet espace. A l'inverse des zones UAb et UEa, la zone UAc permet aux constructions d'atteindre des hauteurs plus importantes, 16 mètres à l'égout et 18 mètres au faitage. Par ailleurs, à partir du 4^e niveau (R+4), un retrait (attique) d'au moins 0,90 mètres est obligatoire. Dans la zone UA de manière générale, un même bâtiment peut avoir pour partie des hauteurs différentes afin d'assurer un bon raccordement avec les bâtiments voisins. Cela reste possible dans la limite d'un niveau de plus ou de moins.

Ainsi, bien que les dispositions de la zone UAc diffèrent en partie des dispositions des zones voisines, elles permettent toutefois de maintenir des ambiances paysagères propres aux quartiers résidentiels. Par ailleurs, du fait de sa localisation, le long de la voie de chemin de fer et à la limite nord du territoire communal, cette zone UAc permet de créer une transition entre la zone pavillonnaire UEa, l'infrastructure et les espaces naturels de la commune voisine.

3// PROTECTION DES RICHESSES PATRIMONIALES

> Les pièces réglementaires mettent-elles en place des dispositions en faveur de la protection des éléments de patrimoine bâti ?

Le zonage

Le document graphique du PLU présente le recensement des éléments du patrimoine bâti porteurs de caractéristiques patrimoniales singulières et qu'il est nécessaire de préserver au sein de la commune. Les bâtiments identifiés ont ainsi été regroupés au sein de trois catégories :

- Les édifices remarquables (9)
- Les édifices intéressants (95)
- Les édifices comportant au moins un élément intéressant (131)

Les murs et les clôtures à conserver viennent compléter le recensement des éléments patrimoniaux et sont identifiés sur le document graphique par des linéaires. Les éléments patrimoniaux sont détaillés par une fiche au sein de l'étude patrimoniale en annexe du PLU.

Le règlement

La définition d'un ensemble de règles relatives à l'implantation des constructions, à leur emprise au sol, à la hauteur maximale autorisée..., permet d'assurer une harmonie des formes urbaines sur des secteurs présentant des formes urbaines homogènes. Ces règles sont spécifiques aux différentes zones, en fonction des caractéristiques urbaines et architecturales de secteur. Ces règles participent ainsi à la préservation de la qualité du cadre urbain et à l'identité de la commune.

L'inventaire du patrimoine (Rapport intermédiaire de mars 2005) de la commune de Villeneuve-le-Roi recense 235 éléments de patrimoine sur le territoire. Ainsi parmi ces éléments patrimoniaux, l'état initial de l'environnement du PLU met en évidence la présence de deux édifices remarquables protégés au titre des Monuments Historiques :

- Le menhir de la Pierre Fitte (site classé)
- Le chœur et le clocher de l'église (site inscrit)

D'autres sites sont inscrits, tel le parc et les jardins communaux du parc de la Mairie. Par ailleurs, la commune est concernée par deux périmètres de protection générés par des éléments patrimoniaux situés sur les territoires communaux voisins, comme l'église Saint-Georges à Villeneuve-Saint-Georges et la pyramide commémorative du Maréchal de Vaux à Paray-Vieille-Poste. Le patrimoine de la commune de Villeneuve-le-Roi est divisé en quatre grands secteurs : les principaux sites monumentaux, autour des châteaux disparus ; le vieux village ; le parc de la Faisanderie ; les autres quartiers.

L'ensemble des éléments patrimoniaux est détaillé dans l'Inventaire du Patrimoine de Villeneuve-le-Roi et les éléments majeurs de l'étude sont repris dans la Rapport de Présentation du PLU.

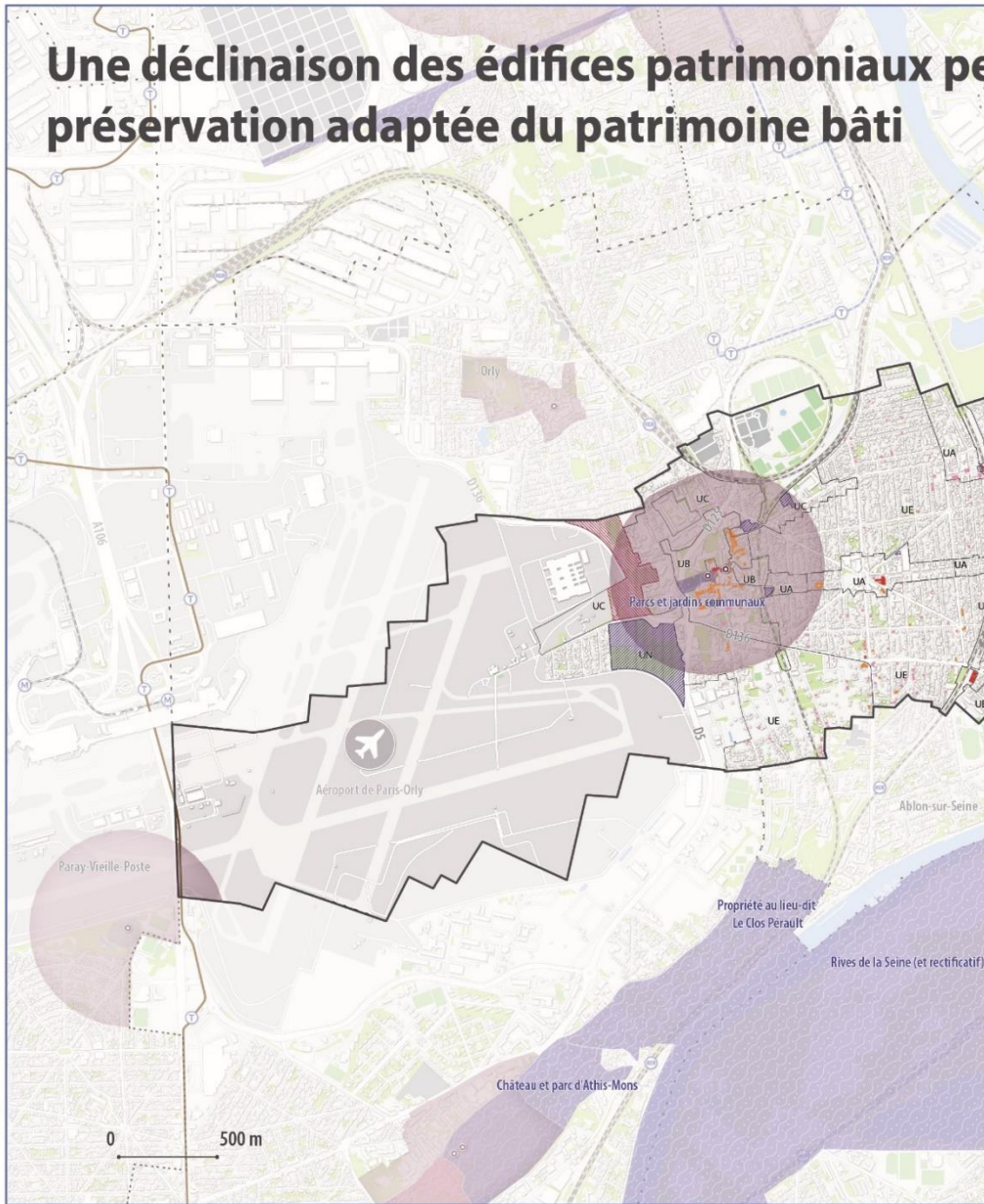
En fonction de la zone, le règlement décline les règles en matière d'implantation (articles 6, 7 et 8), des hauteurs (article 10) et du traitement de l'aspect extérieur, y compris façades, toitures et clôtures (article 11).

Ainsi, les constructions doivent s'implanter conformément à la règle générale. Le non respect de la règle doit être justifié entre autres, par une recherche de continuité avec une construction principale contiguë ou proche, et ce en termes d'harmonie architecturale ou locale (implantation, alignement existant...) à condition de travailler architecturalement sur le rythme et la séquence des façades et des constructions.

Les dispositions dictées par l'articles 11 prévoient les modifications ou travaux relatifs aux édifices remarquables, intéressants ou repérés au plan de zonage. La restauration ou reconstruction des bâtiments ou l'extension de partie de ces bâtiments doit respecter l'ordonnancement de l'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du contexte. La qualité architecturale de l'ensemble ne doit pas être remise en cause par la démolition de parties d'un bâtiment et les bâtiments remarquables ne peuvent pas être démolis. Enfin, les travaux d'isolation thermique extérieure sont interdits pour l'ensemble des bâtiments identifiés et repérés au plan de zonage (édifices remarquables, intéressants ou comportant au moins un élément intéressant).

La commune de Villeneuve-le-Roi présente un patrimoine bâti exceptionnel et en majeure partie bien conservé, d'où la nécessité d'une étude patrimoniale (2005). Le patrimoine bâti témoigne de la richesse et de l'évolution urbaine, en lien avec la région parisienne. Le zonage vient donc protéger et préserver un certain nombre d'éléments patrimoniaux à travers les prescriptions graphiques. La protection du patrimoine bâti est garantie par la plupart des zones du PLU qui inscrivent des règles assurant le maintien de la valeur patrimoniales des façades.

Une déclinaison des édifices patrimoniaux par préservation adaptée du patrimoine bâti



ANALYSE DES INCIDENCES DU PLAN VIS-A-VIS DES ENJEUX LIES A LA TRAME VERTE ET BLEUE ET LA BIODIVERSITE

Incidences négatives potentielles

L'orientation relative à l'organisation des transports de marchandises et de personnes prévoit la promotion du fret fluvial en valorisant et en développant le port de la darse (1.2). Bien qu'elle soit située à proximité d'une zone industrielle, la zone de la darse abrite l'île aux oiseaux, définie comme réservoir de biodiversité par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile-de-France. Par ailleurs, le fret fluvial emprunte la voie navigable de la Seine, définie elle comme une continuité écologique par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique. L'augmentation du fret fluvial au niveau de ces zones pourra ainsi être synonyme d'impacts sur la faune et la flore, avec notamment une augmentation des nuisances sonores et des perturbations des milieux aquatiques avec l'augmentation du flux de péniches, de même que des pollutions diffuses ou chroniques en lien avec le transport de matières dangereuses. Ces impacts iraient à l'encontre avec les objectifs de restauration de la darse instaurés par le SyAGE et de préservation de la continuité écologique fluviale prévu par le SRCE.

Le PADD prévoit la construction de nouveaux logements fin d'accueillir de nouveaux habitants sur le territoire en lien avec la croissance démographique (3.1), à raison d'au moins 110 logements par an, de même que la construction de nouveaux équipements et infrastructures. Ces espaces nouveaux d'urbanisation auront pour conséquences d'artificialiser davantage la commune au détriment des espaces naturels, et ainsi potentiellement de dégrader les continuités écologiques présentes sur le territoire en fragmentant les espaces de connexions pour la faune et la flore. Par ailleurs, les nouvelles constructions pourront induire une pollution lumineuse accrue, source de perturbations pour la faune nocturne, notamment les chiroptères. Enfin, les constructions peuvent conduire à un risque de collisions accrue pour l'avifaune en créant des obstacles aux déplacements des individus.

Incidences positives et mesures d'évitement et de réduction intégrées

Incidences positives du PADD

Le PADD de Villeneuve-le-Roi définit toutefois des orientations en faveur du maintien et du développement de la Trame Verte et Bleue au sein du territoire.

Tout d'abord, afin de limiter la consommation d'espaces naturels, plusieurs orientations

visent à optimiser le potentiel foncier. Pour cela, le PADD prévoit notamment de densifier le bâti dans les nouvelles opérations d'aménagement (3.1), de réhabiliter les habitats insalubres et les logements vacants (3.1) et d'utiliser d'anciennes friches industrielles pour la création d'équipements publics (1.3).

Si toutefois les nouveaux aménagements artificialiseront davantage la commune, le projet prévoit d'intégrer des espaces végétalisés d'agrément de qualité dans les futurs projets d'aménagement (1.4).

Ensuite, le PADD prévoit de maintenir les continuités écologiques au sein du territoire, qu'elles soient aquatiques ou terrestres, via la mise en valeur du patrimoine paysager et naturel de la commune.

Pour cela, le PADD vise à d'une part à protéger les espaces verts et naturels. Il définit la préservation de la ZNIEFF au sud-est du territoire (1.3), de même que les espaces verts du territoire via la protection des parcs, squares et jardins communaux (1.3). Ces objectifs permettront d'assurer une accessibilité à tous aux espaces verts, et à maintenir la cohérence de ces espaces au sein d'un réseau écologique fonctionnel.

D'autre part, le PADD prévoit plusieurs objectifs de création, maintien, restauration et valorisation des espaces de nature du territoire (réservoirs de biodiversité et continuités écologiques) :

- Valorisation de l'espace remarquable de l'île des oiseaux (1.3 et 1.4) ;
- Aménagement et création de coulées vertes (1.4) ;
- Création et valorisation d'espaces verts (1.4) ;
- Gestion raisonnée des espaces verts et végétalisés (1.4) ;
- Plantation d'arbres le long des quais de Seine (1.4).

Ces objectifs permettront de conforter la trame arborée du territoire, servant d'espaces relais à l'avifaune et contribuant à l'atténuation de l'effet d'îlot de chaleur urbain. Par ailleurs, les nouveaux aménagements prévus le long des quais de Seine permettront d'améliorer la trame bleue via la requalification des berges.

Le PADD participera de manière importante à maintenir des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité constitutifs de la trame verte et bleue du territoire. Ils s'intégreront au développement du maillage du réseau écologique du territoire, en favorisant ainsi la biodiversité urbaine de la commune.

Mesures intégrées au dispositif réglementaire

	ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	QUESTIONS EVALUATIVES
PRESERVATION ET VALORISATION DES ESPACES NATURELS		
1	Valoriser le patrimoine écologique des friches et des espaces délaissés.	> Les réglementations écrites et graphiques permettent-elles de préserver et de valoriser les espaces naturels du territoire ?
2	Préserver la diversité des habitats des espèces remarquables.	
MAINTIEN ET RENFORCEMENT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES		
3	Décliner les orientations cadre en matière de Trame Verte et Bleue (TVB) dans le PLU (SRCE, Plan Vert Départemental).	> Les réglementations écrites et graphiques permettent-elles de maintenir voire de renforcer la cohérence du réseau écologique au sein du territoire ?
4	Préserver et maintenir la trame de jardins et corridors boisés au sein du territoire, assurant une continuité écologique en pas japonais et une diversité d'espaces.	
5	Mettre en cohérence les espaces verts et de nature au sein du territoire afin d'établir un réseau écologique fonctionnel.	
OFFRE DE NATURE EN VILLE		
6	Tirer profit des multiples bénéfices de la nature en ville en poursuivant une offre de proximité et en assurant l'accessibilité à tous aux espaces verts (jardins familiaux, liaisons douces...)	> Le règlement et le plan de zonage permettent-ils d'assurer l'offre de nature en ville au sein du territoire ?
RESTAURATION DE LA SEINE		
7	Préserver et restaurer la Seine pour favoriser les continuités écologiques aquatiques	> Des dispositions permettent-elles de préserver et restaurer la Seine ?

> Les réglementations écrites et graphiques permettent-elles de préserver et de valoriser les espaces naturels du territoire ?

Le plan de zonage et le règlement écrit comportent un certain nombre d'outils visant la préservation et la valorisation des espaces de nature au sein du territoire communal.

En effet, le plan de zonage définit des espaces naturels à préserver, au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Ces espaces concernent notamment la majorité des jardins familiaux au sud du territoire, la coulée verte traversant l'avenue de la Seine, l'espace naturel de la Pierrefitte au niveau de la darse et la promenade verte le long des berges de la Seine, le parc du bord de l'eau, le parc du bois Soupault dans le quartier de la faisanderie et le parc du centre ancien. Les possibilités de constructions sont fortement limitées dans ces secteurs et la protection des éléments végétalisés y est assurée par l'article 13-2 du règlement écrit.

Par ailleurs, l'annexe 15 du règlement écrit instaure un emplacement réservé de 0,9 ha sur l'île aux oiseaux, identifiée comme réservoir de biodiversité par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile-de-France, et classée en zone N sur le territoire. Cette prescription a pour objectif de réaménager cet espace naturel et renforcer sa protection, de manière à optimiser son potentiel écologique.

L'ensemble de ces prescriptions graphiques permettent de préserver les entités naturelles du territoire d'éventuelles constructions qui pourraient venir impacter et dégrader les milieux naturels associés, et ainsi d'assurer le maintien de l'offre de nature en ville et de la préservation de la biodiversité urbaine.

> Les réglementations écrites et graphiques permettent-elles de maintenir voire de renforcer la cohérence du réseau écologique au sein du territoire ?

Le règlement encadre des dispositions relatives au maintien d'espaces végétalisés et à la limitation des surfaces imperméables dans les nouvelles constructions en secteurs urbanisés. Il décline notamment des règles visant à maintenir de la végétation, par le traitement d'une certaine surface en espaces verts ainsi que le maintien et la plantation d'arbres (1 arbre de haute tige par 100 m² de terrain libre). Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, le règlement impose des épaisseurs minimales de pleine terre, de même que l'utilisation de revêtements perméables sur les voiries et places de stationnement. La préservation des espaces végétalisés et des surfaces de pleine terre participe ainsi au maintien et au développement de la trame verte et de la trame brune du territoire, de manière à assurer des continuités écologiques fonctionnelles.

Les réglementations instaurent également une prescription graphique visant à protéger les alignements d'arbres sur le territoire, au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme. Ces éléments définis comme des entités paysagères à préserver, selon les articles 13-3, concernent essentiellement les mails arborés présents sur les grandes avenues pavillonnaires du quartier de la Faisanderie. La préservation de la trame arborée permet ainsi d'assurer un continuum écologique le long des axes viaires, de manière à maintenir la trame verte existante.

Ces différentes règles et prescriptions participent au traitement paysager global ainsi qu'au maintien des espaces et milieux constitutifs des corridors écologiques du territoire. La Seine, corridor aquatique majeur de la trame bleue fait également l'objet de protections comme exposé ci-après.

> Des dispositions permettent-elles d'assurer la préservation et la restauration de la Seine ?

La Seine longe le territoire de Villeneuve-le-Roi sur sa partie Est. Le plan de zonage définit le long de cette continuité aquatique des espaces naturels à préserver, au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Ces espaces concernent notamment une zone végétalisée intégrant la promenade des mariniers au Nord, l'espace naturel de la Pierrefitte, qui sépare la Seine des activités industrielles du port de la darse, le parc du bord de l'eau et la coulée verte qui longe les berges de la Seine par l'avenue du front de Seine, jusqu'au sud.

Ces différents espaces assurent une séparation naturelle entre la continuité aquatique et les espaces urbanisés de la ville. Ainsi, le caractère relativement boisé et perméable de ces surfaces végétales permet une gestion naturelle des eaux pluviales en amont, évitant toute pollution diffuse par rejet des eaux de pluies dans la Seine.

Par ailleurs, le règlement impose le principe du « zéro-rejet ». Différents dispositifs doivent alors être mis en place afin de diminuer les rejets d'eaux pluviales en limitant le ruissellement urbain. Se faisant, la Seine est moins sujette à des pollutions venant de l'extérieur, ce qui permet d'améliorer sa qualité chimique et écologique.

Les prescriptions graphiques relatives aux espaces naturels à préserver en bord de Seine permettent en outre la protection des ripisylves présentes à l'interface entre l'eau et la berge. Cette végétation bordant le milieu aquatique assure de nombreux avantages bénéfiques au cours d'eau. Elle permet en effet de limiter l'érosion des berges, de dissiper le courant et agit comme une zone tampon en épurant les polluants. Au niveau écologique, les ripisylves forment un écosystème complexe et apportent une zone de refuge pour de nombreuses espèces.

Des dispositions sont donc prises de par le règlement et le plan de zonage, grâce à des règles de gestion des eaux pluviales et des protections réglementaires d'espaces naturels, afin d'améliorer la qualité écologique et chimique de ce corridor et réservoir majeur qu'est la Seine.

> Le règlement et le plan de zonage permettent-ils d'assurer et de compléter l'offre de nature en ville au sein du territoire ?

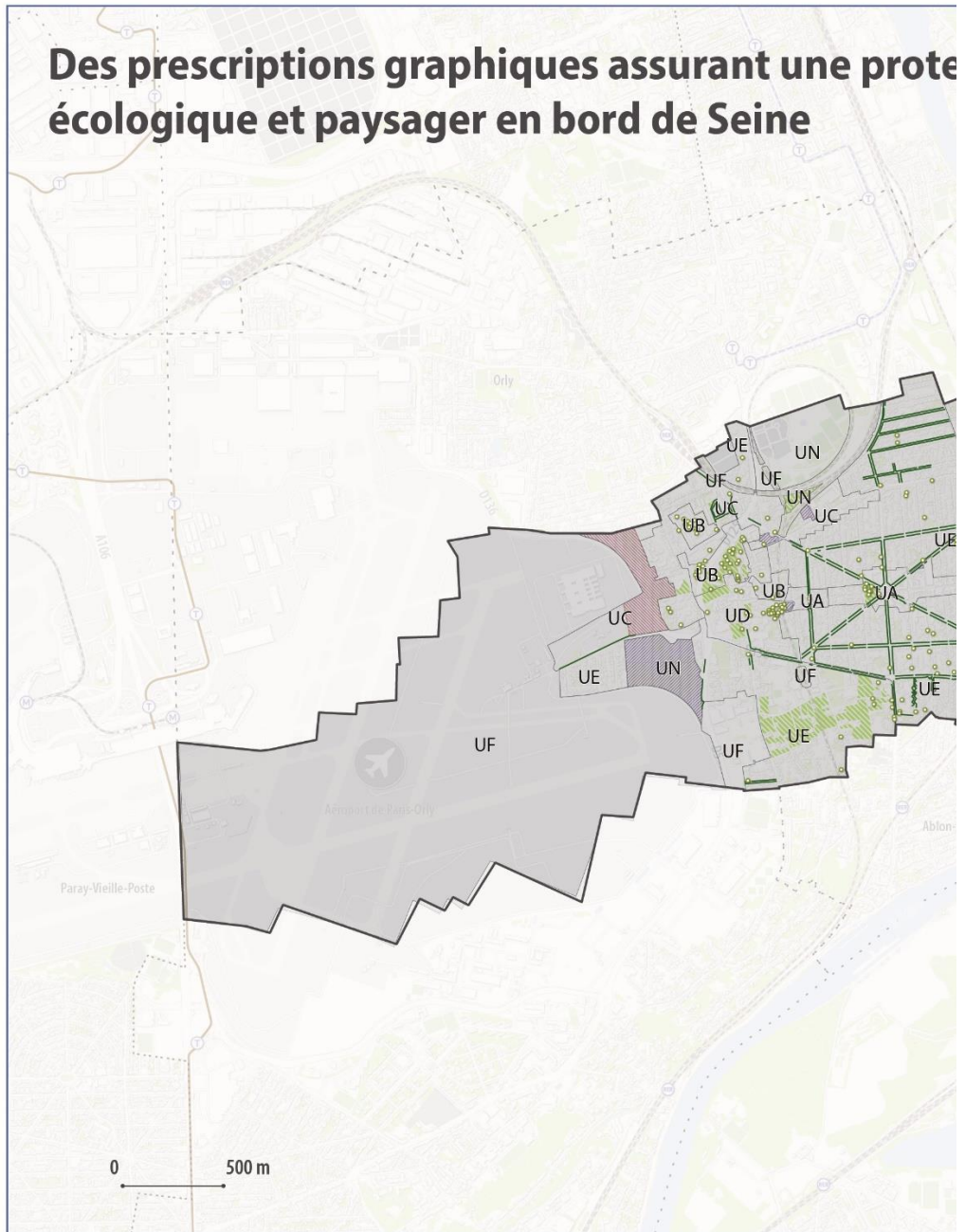
Le plan de zonage du PLU définit des espaces naturels à préserver, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Ces prescriptions graphiques concernent directement les espaces de nature du territoire : parcs et jardins (parc du Bois Soupault, jardin du Haut-Pays...), jardins familiaux, espaces naturels (espace naturel de la Pierrefitte, ile aux oiseaux...), ainsi que les promenades et cheminements verts (coulée verte de Bord de Seine, promenade des Mariniers...).

Les prescriptions graphiques définissent par ailleurs des alignements d'arbres à préserver, le long des principales avenues de la ville notamment au niveau du quartier de la Faisanderie. Bien que ces arbres ne constituent pas à eux-mêmes des espaces de nature, ils apportent des bénéfices notables en termes de réduction de l'effet d'îlot de chaleur urbain pour les habitants et constituent donc des espaces de fraîcheur.

Le règlement quant à lui décrit des dispositions relatives aux espaces libres, aires de jeux, loisirs et plantations, au sein des articles 13. Des proportions minimales d'espaces verts doivent ainsi être prévus dans le cadre de constructions dans certains secteurs urbains : 25 % en zone UA et UC, 40 % en zone UB et UG, 15 % en zone UD, et 80 % en zone UE. Dans les zones naturelles (N), les plantations et espaces verts doivent être maintenus ou remplacé en équivalence, afin de ne pas supprimer les espaces naturels du territoire.

Le règlement définit en outre un emplacement réservé destiné à compléter l'offre de nature en ville au sein du territoire. En effet, l'emplacement réservé n° 10 a vocation de réaménager le parc de la Basse Plaine. Cet emplacement a été défini en toute connaissance de la richesse ornithologique de ce parc, après confirmation avec les relevés de terrain effectués en 2015.

L'ensemble des prescriptions graphiques du PLU permettent d'assurer le maintien de l'offre de nature en ville de manière à ne pas supprimer les espaces verts, et les différentes dispositions réglementaires assurent la complétion de l'offre de nature en ville.



ANALYSE DES INCIDENCES DU PLAN VIS-A-VIS DES ENJEUX EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET CLIMAT

Incidences négatives potentielles

Le développement urbain projeté par la commune, par la création de nouveaux logements, équipements et services pour l'accueil des nouveaux habitants (1.3, 3.1, 3.2), impliquera un accroissement des consommations énergétiques sur le territoire. En effet, l'augmentation de la population ira de pair avec l'accroissement de la demande en énergie pour l'habitat mais aussi pour les équipements collectifs et autres infrastructures. L'accroissement des consommations énergétiques aura pour conséquence d'augmenter les émissions de gaz à effet de serre sur le territoire.

La production de déchets sera également augmentée en lien avec l'accueil de nouveaux résidents et activités, par la consommation des nouveaux ménages mais également en lien avec la construction/rénovation des logements qui produiront des déchets de construction à traiter et à valoriser.

De manière plus indirecte, l'arrivée de nouveaux habitants sur la commune impliquera la circulation de nouveaux véhicules individuels pour les déplacements et donc des consommations en énergies fossiles supplémentaires.

Incidences positives et mesures d'évitement et de réduction intégrées

Incidences positives du PADD

Si le PADD prévoit de nouvelles constructions, il s'inscrit néanmoins dans une volonté de réduction des consommations énergétiques, notamment par des opérations de réhabilitations, de rénovations urbaines et de constructions peu énergivores.

En effet, le projet prévoit plusieurs orientations visant à réhabiliter le bâti existant, en rénovant les logements et équipements (1.1, 1.3), et en réhabilitant les logements insalubres (3.1). Ces objectifs permettront de lutter contre la précarité énergétique du territoire et diminuer les consommations énergétiques liés au chauffage de ces bâtiments mal isolés. Par ailleurs, dans les perspectives d'aménagement, les nouveaux bâtiments devront respecter les dernières réglementations thermiques, synonymes de logements beaucoup mieux isolés que ceux du parc existant.

Le projet met également en avant la volonté de la commune de développer le potentiel

géothermique du territoire, notamment au niveau du Haut-Pays (2.2). Cet objectif permettrait de diversifier le mix énergétique de la commune, et ainsi rendre cette dernière moins dépendante des énergies fossiles et plus résiliente vis-à-vis du changement climatique.

Afin de pallier le développement des véhicules individuels des nouveaux urbains, le PADD se projette sur le développement de mobilités alternatives. Ainsi, il prévoit le développement de transport en commun (1.2) en valorisant l'offre de trains et les infrastructures associées. Les modes doux sont également programmés dans le projet avec le réaménagement et la création de pistes cyclables (1.2), de même que des cheminements piétons en ville et le long des quais de Seine (1.2). Le développement du fret ferré et fluvial est quant à lui développé dans l'orientation 1.2. La consolidation du maillage des liaisons douces, de même qu'une offre de transport en commun adaptée et équilibrée, permettront alors de réduire la dépendance du territoire à la voiture individuelle, synonyme de réduction des émissions de GES.

Le PADD prévoit également une bonne valorisation et gestion des déchets en s'appuyant sur la poursuite des initiatives mises en place, la collecte incitative et l'économie circulaire (2.2).

De manière générale, la commune exprime son souhait d'inciter à l'économie d'énergie et au développement des énergies renouvelables au travers de l'orientation 2.2.

Mesures intégrées au dispositif réglementaire

	ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	QUESTIONS EVALUATIVES
MAITRISE DES CONSOMMATIONS ENERGETIQUES DU TERRITOIRE		
1	Réduire la dépendance de la commune aux énergies fossiles et développer la production d'énergie renouvelable.	> Les pièces réglementaires favorisent-elles le développement du territoire en priorisant les secteurs de renouvellement et en développant les offres de mobilité alternative à la voiture individuelle ?
2	Réduire la consommation énergétique des bâtiments.	> Les dispositions du règlement et des OAP permettent-elles d'inscrire l'ensemble du bâti existant et les futures constructions dans la dynamique de transition énergétique ?

VALORISATION DES DECHETS		
1	Maintenir la bonne performance de gestion et de collecte des déchets, et poursuivre les initiatives visant à réduire les déchets à la source et améliorer le recyclage.	> Les dispositions du règlement permettent-elles d'inscrire les constructions nouvelles dans une dynamique de valorisation des déchets ?

> Les pièces réglementaires favorisent-elles le développement du territoire en priorisant les secteurs de renouvellement et en développant les offres de mobilité alternative à la voiture individuelle ?

Le zonage

Le développement de mobilité alternatives à la voiture telles que les mobilités douces ou les transports en commun représente un enjeu important du PADD du PLU de Villeneuve-le-Roi.

Au plan de zonage, est identifié un emplacement réservé qui peut contribuer au développement de mobilités douces sur la commune. L'emplacement réservé aux voies et ouvrages publics n°3, rue Paul Bert, prévoit en effet un retrait de la voirie afin de créer des noues, des stationnements et le réaménagement des cheminements piétons PMR et/ou cyclables.

Le règlement

Les dispositions en termes de stationnement pour les constructions neuves prévoient la prise en compte du Décret n°2011-873 du 25 juillet 2011 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments et aux infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos. Le décret n°2016-968 du 13 juillet 2016 dicte des dispositions similaires pour les constructions neuves à usage principal industriel ou tertiaire. Ainsi, des emplacements aisément accessibles pour les vélos et des installations dédiées à la recharge de véhicules électriques ou hybrides doivent être prévus pour toute nouvelle construction à destination d'habitation, de bureaux, d'activités et de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En lien avec les prescriptions des documents cadre, le PLU décline également des règles valorisant la proximité avec les pôles gare en termes de réduction des places pour les véhicules motorisés ou bien en termes de valorisation des places affectées aux modes doux.

Par ailleurs, les OAP prévoient l'aménagement de zones 30 ou le développement de liaisons douces aussi bien à l'intérieur des îlots que pour relier les futurs quartiers au centre-ville et les insérer dans le maillage communal, voire territorial.

Ces dispositions permettent ainsi de limiter le recours aux ressources fossiles, à réduire la place de la voiture et à favoriser l'utilisation des modes doux. Ces éléments d'aménagement peuvent induire à la pratique de mobilités douces aussi bien de loisirs qu'utilitaires, et réduire par là-même l'utilisation généralisée de la voiture individuelle et donc contribuer à réduire les émissions de particules fines (PM10, PM2,5).

> Les réglementations écrites et graphiques permettent-elles de limiter les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre du bâti ?

Le règlement

Conformément aux objectifs de maîtrise des consommations énergétiques sur la commune, l'article 4 « Desserte par les réseaux » du règlement des zones du PLU recommande l'utilisation d'énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions. Cependant les dispositifs techniques ne doivent pas représenter une source de nuisances nouvelles pour l'environnement, en particulier sonores. Par ailleurs, ces dispositifs doivent s'intégrer à l'architecture du bâtiment et aux paysages urbains.

Au sein de l'article 3, le paragraphe « Traitement des toitures » autorise les toitures terrasses non accessibles lorsqu'elles sont destinées à recevoir des équipements techniques liés à la mise en œuvre de recherche d'énergies renouvelables nécessitant un entretien (capteurs solaires, pompes à chaleur, dispositif éolien...).

Par ailleurs, l'article 7 relatif aux dispositions d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et l'article 8 relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain permettent des exceptions en matière d'implantation des constructions existantes si elles visent à améliorer l'isolation thermique de la construction même, respectivement dans la limite de 0,30m et 0,25m d'épaisseur.

Les OAP du quartier de la Grusie et du secteur de la Carelle demandent que le fonctionnement énergétique des logements soit conforme à la réglementation thermique (RT) en vigueur, voire qu'il dépasse les préconisations réglementaires.

Les dispositions réglementaires du PLU favorisent ainsi les ajustements notamment en termes de gabarit afin de permettre l'installation de dispositifs visant à économiser l'énergie ou à produire une énergie renouvelable.

> Les réglementations écrites et graphiques permettent-elles la gestion des déchets ménagers et leur valorisation ?

Le règlement

La commune de Villeneuve-le-Roi a mis en place un système de tri sélectif. Ainsi, l'article 4 de chacune des zones, dans le paragraphe « Collecte des déchets ménagers » dicte à toute construction d'immeuble d'habitation collective ou de surface commerciale de comporter des locaux spéciaux pour le remisage des conteneurs à déchets ménagers qui prennent en compte le tri sélectif. Le règlement précise que la surface des locaux doit être suffisante afin d'accueillir l'ensemble des conteneurs. Ces dispositions permettent d'assurer ses conditions de qualité pour la collecte des déchets et de favoriser notamment le tri des déchets produits.

Par ailleurs, les OAP préconisent une rationalisation de la collecte des déchets et d'inciter à l'enfouissement des bennes de collecte ou d'apports volontaires.

ANALYSE DES INCIDENCES DU PLAN EN MATIERE DE SANTE ET ENVIRONNEMENT

Incidences négatives potentielles

Le PADD prévoit de nombreux aménagements pour offrir des logements, équipements et services à la population (1.2, 3.1), en lien avec l'accroissement démographique. Cette croissance induit une augmentation des flux de déplacements quotidiens, qui s'effectuent pour la grande majorité en voiture individuelle. L'intensification du trafic aura pour conséquence d'une part d'augmenter les émissions de polluants atmosphériques et donc de dégrader la qualité de l'air, et d'augmenter l'exposition de la population à cette pollution. D'autre part, la hausse des déplacements motorisés pourra intensifier les nuisances sonores déjà existantes à proximité des grands axes.

L'urbanisation en lien avec les futurs projets d'aménagements pourra par ailleurs contribuer à artificialiser davantage localement la ville, augmentant ainsi l'effet d'îlot de chaleur urbain. L'augmentation locale de la température, dans un environnement très minéral sans milieux humides ou végétalisés peut avoir des conséquences importantes sur la santé des habitants (notamment des plus fragiles) qui sont d'ailleurs amplifiées lors d'épisodes caniculaires.

Incidences positives et mesures d'évitement et de réduction intégrées

Incidences positives du PADD

Le PADD s'engage à répondre aux problématiques des nuisances sonores et des risques liés à la pollution de l'air sur le territoire à travers plusieurs de ses orientations.

En effet, le projet prévoit une orientation visant à hiérarchiser la place de la voiture dans la ville (1.2), avec des objectifs de mise en place de plan de circulation et l'amélioration du stationnement. La création de zones 30 et de zones silence, de même qu'une réglementation plus fine du stationnement aura pour conséquence de diminuer l'utilisation et la vitesse des véhicules, et ainsi d'améliorer la qualité de l'air et de diminuer l'exposition de la population aux bruits sur ces secteurs-là.

La prise en compte des nuisances sonores liées à l'aéroport est également prévue au PADD par la nécessité de prendre en compte le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport d'Orly (2.1).

Le projet prévoit par ailleurs de prendre en compte les phénomènes acoustiques dès la conception des projets d'aménagements. La construction de murs anti-bruits (2.1) aux abords des axes les plus sensibles en termes de nuisances sonores permettra de réduire l'exposition de la population aux nuisances liées aux infrastructures routières et ferroviaires. La rénovation et réhabilitation du bâti existant permettra également de consolider l'isolation acoustique et permettre une moindre perméabilité des habitations aux bruits extérieurs. De même, les nouvelles constructions présenteront nécessairement une meilleure isolation acoustique.

En outre, la réduction des nuisances sonores et de la pollution de l'air liées à la circulation automobile est prévue à travers des orientations visant à développer les mobilités durables. En effet, le PADD prévoit d'affiner le maillage des liaisons douces, par la création de pistes cyclables et de cheminements doux (1.2). Il prévoit de consolider l'offre de transport en commun (1.2) et promouvoir le développement du fret ferré et fluvial (1.2).

Enfin, le PADD prévoit de maintenir et créer des espaces de nature au sein du territoire, au travers de la préservation des parcs, jardins et squares communaux (1.4), la création de coulées vertes et en prévoyant des espaces végétalisés au sein des nouveaux projets d'aménagements. Ces espaces végétalisés permettront de réguler la température ambiante par transpiration et évapotranspiration et ainsi atténuer l'effet d'îlot de chaleur urbain.

Mesures intégrées au dispositif réglementaire

	ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	QUESTIONS EVALUATIVES
MODERER LES CONSEQUENCES DE L'URBANISATION		
1	Penser les aménagements urbains en lien avec l'effet d'îlot de chaleur urbain (végétalisation, gestion alternative des eaux...)	> Les dispositions réglementaires favorisent-elles la mise en place d'aménagements réduisant les conséquences de l'urbanisation et de l'imperméabilisation des sols ?
LIMITER L'EXPOSITION AU BRUIT ET NUISANCES SONORES		
2	Adapter le PLU aux dernières évolutions du PEB d'Orly dans les secteurs de projet.	> Les pièces du règlement permettent-elles de prendre en compte les dispositions récentes du PEB d'Orly et assurer l'insonorisation des constructions ?
3	Informar les populations sur les dispositifs d'aide à l'insonorisation	

	mis en place grâce au PGS.	
4	Identifier les zones calmes et les zones à enjeux en termes de nuisances sonores liés aux infrastructures routières et ferroviaires.	> Les pièces du règlement permettent-elles de préserver des zones de calme ?
5	Prendre en compte la problématique de l'exposition au bruit dans le cadre des futurs projets.	> Les dispositions réglementaires du PLU assurent-elles la prise en compte de l'exposition au bruit dans les futurs projets ?
AMELIORER LA QUALITE DE L'AIR		
6	Préserver les habitants et usagers du territoire de la pollution de l'air, notamment dans les secteurs où les valeurs limites de concentrations en polluants sont dépassées.	> Les pièces du règlement permettent-elles de préserver la population sur place de la pollution de l'air ?

> Les dispositions réglementaires favorisent-elles la mise en place d'aménagements réduisant les conséquences de l'urbanisation et de l'imperméabilisation des sols ?

Le zonage

Les dispositions graphiques du PLU de Villeneuve-le-Roi identifient des prescriptions graphiques spécifiques, une zone N et des emplacements réservés qui peuvent contribuer à atténuer les effets de l'urbanisation sur le territoire de la commune de Villeneuve-le-Roi. La zone naturelle, dite N dont dispose le document graphique du PLU correspond notamment à l'espace naturel dit de la Pierre-Fitte situé entre la darse et la Seine. Par ailleurs, chaque zone U dispose de règles visant à limiter les impacts sur l'environnement et la santé en matière de préservation d'espaces verts. Enfin, les prescriptions graphiques spécifiques participant à la pérennité d'éléments paysagers à travers les espaces verts protégés, les alignements d'arbres, les arbres remarquables et les espaces paysagers contribuent à la végétalisation des tissus urbains.

Cette végétalisation porte des enjeux en matière de multifonctionnalité : l'ensemble de ces règles permet en effet de favoriser l'atténuation des impacts issus de l'imperméabilisation des sols et des surfaces minérales, qui entraînent en milieu urbain des effets d'îlot de chaleur. Les espaces libres et végétalisés permettent ainsi d'absorber la chaleur dégagée

par le rayonnement solaire et réfléctée ou absorbé par le sol, et d'apporter de l'ombre sur les espaces publics et privés, et ainsi créer des espaces de fraîcheur.

Notons par ailleurs la préservation des berges de Seine dont la proximité et l'accessibilité

Enfin, l'emplacement réservé aux voies et ouvrages publics préconisant le retrait de la voirie afin de créer des noues, des stationnements et de réaménager les cheminements piétons PMR et/ou cyclables participe à cette thématique en termes de gestion des eaux pluviales et de renouvellement des pratiques vis-à-vis du cycle de l'eau. Cet emplacement réservé concerne une petite partie de la rue et accompagne un projet de logements sociaux. Malgré ses dimensions relativement modestes, ce projet incluant la création de noues peut contribuer au développement de pratiques alternatives en matière de gestion des eaux pluviales sur la commune.

Le règlement

Les dispositions réglementaires du PLU des zones urbaines (U) en matière d'implantation et d'emprise au sol permettent d'atténuer les conséquences de l'urbanisation tels que les effets d'îlot de chaleur ou ruissellement des eaux. En effet, les règles de certaines zones urbaines (UA, UB, UCb, UEa, UEb, UG) imposent un retrait de l'implantation des constructions par rapport à la voirie d'au moins 5 mètres et limitent également les dimensions des constructions au titre de leur emprise au sol. Les zones urbaines définissent une bande de constructibilité depuis l'alignement de la voirie, au sein de laquelle la construction peut couvrir un pourcentage limité du terrain. Ces dispositions varient légèrement de zone en zone, ainsi à titre d'exemple la zone UA ne fixe aucune limite d'emprise au sol dans une bande de 20 mètres de profondeur par rapport à la voirie, mais au-delà de celle-ci seuls 50% du terrain restant est constructible. Les zones UEa et UEb en revanche, déterminent une bande de constructibilité d'une profondeur de 24 mètres dont maximum 50% de la surface peut être bâtie, au-delà de cette bande, seules les annexes sont admises dans un maximum de 10% de la surface restante. Ces dispositions permettent de maintenir des espaces potentiellement végétalisés et perméables sur les parcelles.

Par ailleurs, le règlement définit les espaces libres sur lesquels aucun ouvrage n'est autorisé. Ces espaces regroupent les jardins, les espaces minéraux de circulation (allées, cours, voiries, places de stationnement) et des éléments techniques (sans bâti ou édifice associé). Ces espaces font l'objet de traitement particulier au sein du règlement de chaque zone. De manière générale toutes les zones imposent également qu'un arbre de haute tige soit planté tous les 100m² de terrain libre, des revêtements poreux pour les espaces libres qui le nécessitent (allées, voiries...) afin de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer le bon cycle de l'eau par infiltration des eaux de pluie.

Il existe des exceptions pour les zones UCa, UCb, UE, UFa, UFb et UFd. Dans les zones UCa et UCb les revêtements poreux ne sont pas obligatoires mais fortement recommandés

lorsqu'ils sont possibles. Dans la zone UE, l'avenue du 8 mai 1945 nécessite qu'au moins 40% des terrains soient traités en espaces verts. Enfin, dans les zones UFa et UFb, les aires de stationnement doivent compter un arbre pour quatre places de stationnement.

Pour la zone UFd, en bordure des voies, le retrait des constructions doit être accompagné d'une longue engazonnée d'une largeur d'au moins 3 mètres. Lorsque le terrain est limitrophe avec une zone d'habitation il doit comporter un rideau d'arbres, une haie vive au feuillage permanent et planter un arbre tous les 50 mètres, les espaces non construits doivent faire l'objet d'une attention paysagère et les plantations doivent être partie intégrante des espaces, aussi bien naturels qu'urbains.

Pour favoriser une perméabilité entre les terrains, les espaces libres doivent suivre une composition paysagère soignée. Avant les travaux, un relevé des plantations existantes doit être établi dans toute zone. Par ailleurs, le règlement fixe des dispositions concernant l'épaisseur minimale de terre végétale pour les espaces verts sur dalle. Celle-ci doit être de 0,30 mètres pour le gazon et de 0,60 mètres pour les plantations arbustives. Cela permet d'assurer le bon développement des plantations et de végétaliser qualitativement les espaces urbains.

Plus particulièrement, les différentes zones urbaines déclinent des règles pour traiter les espaces libres qui complètent les dispositions liées à l'implantation et l'emprise au sol des constructions. Ces dispositions sont récapitulées dans le tableau ci-dessous.

ZONE	Dispositions espaces libres
UA	Dans une bande de 20m de profondeur, pas de dispositions particulières ; au-delà 25% des espaces restants libres doivent être traités en espaces verts
UB	Au moins 40% de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts
UC	Au moins 25% de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts
UD	Dans une bande de 20m de profondeur, pas de dispositions particulières ; au-delà 15% des espaces restants libres doivent être traités en espaces verts
UE	Dans une bande de 24m de profondeur, 30% du terrain doit être traité en espaces verts ; au-delà 80% des espaces restants libres doivent être traités en espaces verts
UF	-
UG	Au moins 40% de la surface doit être traitée en espaces verts.
UN	Un arbre de haute tige tous les 500m ² est conseillé.

A noter, que pour les espaces libres des installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt général il n'est pas fixé de règles afin de maintenir une certaine souplesse sur des aménagements pour lesquels la collectivité sera partie prenante en matière de définition de qualité environnementale.

Les dispositions réglementaires de la zone N prévoient le maintien ou le remplacement des plantations existantes et des espaces verts par des plantations en nombre égal et en développement à terme équivalentes.

Les dispositions du règlement du PLU prévoient que la modification de l'état d'espaces verts protégés repérés au document graphique est admise dans le respect de conditions spécifiques (aménagement de sentiers, aires de jeux, installations de valorisation du terrain, de facilitation de l'usage de promenade et de la détente). La modification ne doit pas réduire de manière significative la surface de pleine terre, et doit permettre le maintien ou l'amélioration de l'unité générale et la qualité de ses plantations qu'elles soient conservées ou remplacées. Il est précisé que les éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante des espaces verts protégés s'ils contribuent à l'aménagement paysager de l'espace. Ainsi, le revêtement des surfaces est admis sous condition qu'il soit nécessaire par la fonction des espaces concernés et qu'il ne porte pas atteinte au développement des plantations existantes.

La somme de ces dispositions générales ou adaptées aux différents contextes urbains permet donc de maintenir des espaces libres de qualité au sein des tissus. Lors d'aménagements et de construction, ce panel de règles (végétalisation, revêtement poreux...) limite l'imperméabilisation des sols et assure le cycle de l'eau sur le territoire ainsi que l'atténuation des effets d'ilots de chaleur liés à l'absorption et reflet des rayons solaires, notamment en période estivale.

> Les pièces du règlement permettent-elles de prendre en compte les dispositions récentes du PEB d'Orly et assurer l'insonorisation des constructions ?

Le règlement

La proximité avec l'aéroport d'Orly est source d'enjeux majeurs sur le territoire, notamment vis-à-vis de l'exposition de la population à des nuisances sonores permanentes liées aux activités aéroportuaires.

Les dispositions des zones urbaines interdisent les constructions et installations situées dans les zones du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport d'Orly définies par les articles L.112-10 à L.112-15 du Code de l'Urbanisme. En revanche, elles autorisent les constructions et installations situées dans les zones du PEB dans le respect des articles L.112-10 à L.112-15 du Code de l'Urbanisme et du Plan de Gêne Sonore (PGS). Le zonage du PEB de l'aéroport d'Orly définit des zones d'exposition au bruit (A, B et C) qui interdisent ou réglementent fortement l'occupation des sols afin de limiter d'accroître la population exposée à des niveaux sonores élevés.

Par ailleurs, les zones UFa et UFc admettent une hauteur maximale de 20 mètres, alors que la zone UFb est limitée par les hauteurs maximales du Plan horizontal des Servitudes

Aéronautiques (PSA). En zone UN, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait, et ne doivent pas excéder les hauteurs du PSA.

Ainsi, le PLU de Villeneuve-le-Roi renvoie directement aux dispositions établies dans les documents du PEB de l'aéroport d'Orly et au PGS.

> Les dispositions règlementaires du PLU assurent-elles la prise en compte de l'exposition aux nuisances sonores terrestres dans les futurs projets ?

Le zonage

Le territoire de la commune de Villeneuve-le-Roi est traversé par de nombreuses infrastructures de transport terrestres, notamment les axes routiers RD125 et D136, et les voies ferrées. Alors que les dispositions graphiques du PLU intègrent les axes routiers aux zones urbaines, elles attribuent un zonage spécifique aux axes ferroviaires : UFc. Les emprises ferroviaires sont limitrophes avec différentes zones urbaines (UAb, UAc, UB, UEa, UFa, et UN).

Par ailleurs, les différents tronçons de ces infrastructures figurant dans le classement acoustique des infrastructures de transports terrestres apparaissent dans un tableau et sur une carte, en annexes du PLU.

Le règlement

Les dispositions applicables en toutes zones concernant le classement acoustique des infrastructures de transports terrestres prévoient des zones de protection pour les bâtiments d'habitation et les bâtiments d'enseignement en vertu de l'application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits extérieurs.

Ainsi, les constructions situées dans la bande repérée au document graphique et qui varie selon la catégorie des voies, de part et d'autre de ces voies bruyantes doivent respecter les prescriptions d'isolation phonique, telles qu'elles sont édictées dans la loi dite antibruit du 31 décembre 1992 n°921444.

Les zones limitrophes aux emprises ferroviaires dictent des dispositions particulières en limite de la zone ferroviaire UFc. En effet, à proximité des voies de chemins de fer, les nouvelles constructions doivent respecter les servitudes relatives aux voies ferrées (en annexe du PLU). Il est possible déroger à la « règle générale pour les limites latérales » pour implanter les constructions à au moins 2 mètres de la limite légale du chemin de fer.

> Les pièces du règlement permettent-elles de préserver la population sur place de la pollution de l'air ?

Le zonage

La préservation de la qualité de l'air apparaît comme un enjeu important pour Villeneuve-le-Roi. Pour répondre à ce défi, plusieurs actions sont prises en compte par le PLU pour favoriser le développement de pratiques moins polluantes.

Dans le plan de zonage, sont identifiés deux emplacements réservés qui peuvent contribuer au développement de mobilités douces sur la commune. L'emplacement réservé aux voies et ouvrages publics n°3 prévoit à cet effet un retrait de la voirie afin de créer des noues, des stationnements et de réaménager les cheminements piétons PMR et/ou cyclables. L'emplacement réservé aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier n°10 prévoit la création d'équipements publics, comportant un skate parc et terrain multisport, entre autres.

En complément, le document graphique dispose d'une zone naturelle, dite N qui correspond notamment à l'espace naturel dit de la Pierre-Fitte situé entre la darse et la Seine. Chaque zone U dispose de règles qui prévoient le traitement des espaces non bâtis sur les terrains et enfin, le plan de zonage décline plusieurs prescriptions graphiques spécifiques participant à la préservation d'éléments paysagers, comme les espaces verts protégés, les alignements d'arbres, les arbres remarquables et les espaces paysagers. Ces éléments ne participent pas uniquement au cadre de vie, mais au fonctionnement écologique même du territoire. Ainsi, ils représentent de potentiels puits de carbone permettant d'emmagasiner les émissions locales.

Le règlement

Les dispositions règlementaires qui visent à limiter l'exposition de la population à une mauvaise qualité de l'air concernent notamment le stationnement.

Les dispositions pour le stationnement pour les constructions neuves prévoient la prise en compte du Décret n°2011-873 du 25 juillet 2011 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments et aux infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos. Le décret n°2016-968 du 13 juillet 2016 dicte des dispositions similaires pour les constructions neuves à usage principal industriel ou tertiaire. Ainsi, des emplacements aisément accessibles pour les vélos et des installations dédiées à la recharge de véhicules électriques ou hybrides doivent être prévus pour toute nouvelle construction à destination d'habitation, de bureaux, d'activités et de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ces dispositions visent ainsi à favoriser le recours à des véhicules moins polluants, à réduire la place de la voiture et à favoriser l'utilisation des modes doux. Ces éléments d'aménagement peuvent induire à la pratique de mobilités douces aussi bien de loisirs qu'utilitaires, et ainsi réduire les émissions polluantes associées à la voiture individuelle.

Par ailleurs, les dispositions relatives au traitement des espaces libres, végétalisés et aux

plantations permettent de purifier l'air. En effet, la végétation et le sol représentent de véritables puits de carbone, capables de stocker les particules fines polluantes à la suite de précipitations (pluie etc). Ces éléments paysagers peuvent ainsi contribuer à améliorer la qualité de l'air du territoire.

ANALYSE DES INCIDENCES DU PLAN VIS-A-VIS DES ENJEUX EN MATIERE DE GESTION DE LA RESSOURCE EN EAU

Incidences négatives potentielles

Le PADD a pour objectif de soutenir la croissance de la commune, en développant une offre de logements, d'équipements et de services de manière à accueillir de nouveaux habitants et répondre à leurs besoins futurs. Ce développement du territoire pourra induire un accroissement des besoins en eau potable, malgré la tendance à la stagnation observée depuis plusieurs années. De même, une demande supplémentaire en termes de capacité de traitement et de gestion des eaux pourra être observée dans les usines du département.

Le développement urbain de la commune implique notamment une artificialisation croissante des sols, qui favorise l'imperméabilisation de ces derniers. Ce phénomène ne permet pas de valoriser la gestion des eaux pluviales, en particulier par des méthodes alternatives. Ainsi, le ruissellement des eaux pluviales pourra augmenter le volume d'eaux usées à traiter et être source de dysfonctionnement sur le réseau d'assainissement. De même, le ruissellement urbain pourra être à l'origine de pollution diffuses dans l'environnement.

Enfin, l'orientation relative au développement des transports intègre l'objectif de maintenir et de développer le transport fluvial via le port de la darse. Le développement du fret le long de la Seine et jusqu'au port ira à l'encontre des ambitions du SyAGE et des objectifs du SDAGE de viser un bon état écologique et chimique la darse Villeneuve-le-Roi. En effet, les embarcations fluviales pourront transporter des substances et matières dangereuses, potentielles sources de pollution pour les milieux aquatiques et espèces associées.

Incidences positives et mesures d'évitement et de réduction intégrées

Incidences positives du PADD

Malgré une volonté de développement urbain soutenu, afin d'accueillir une population grandissante, les orientations du PADD prennent en compte les enjeux relatifs à la gestion globale de la ressource en eau.

En effet, la gestion des eaux usées sera favorisée par les objectifs de la commune, via notamment l'achèvement de la mise en séparatif du réseau d'assainissement. La gestion alternative de eaux pluviales est par ailleurs plébiscitée via différentes recommandations. Les règlements d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées du SyAGE, de même

que des incitations à la récupération des eaux pluviales, permettront de gérer les rejets d'eaux usées et éviter tout dysfonctionnement du réseau d'assainissement.

La commune affiche par ailleurs une volonté de développer des surfaces non artificialisées, en maintenant les espaces verts du territoire et en prévoyant d'intégrer des surfaces végétalisées dans les projets d'aménagements et de renouvellement urbain. Ces espaces participeront à une meilleure gestion du cycle de l'eau, de manière à tendre vers l'objectif du zéro-rejet.

Enfin, la délocalisation prévue du site du groupement pétrolier au niveau de la zone industrielle permettra d'éviter et de réduire les pressions et pollutions subies par les milieux aquatiques à proximité. Cet objectif permettra d'appuyer le SyAGE dans l'atteinte du bon équilibre chimique et écologique de cette zone lacustre. Le transport des matières dangereuses par la voie fluviale est par ailleurs pris en compte par le respect des réglementations strictes, de manière à éviter tout incident.

Mesures intégrées au dispositif réglementaire

	ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	QUESTIONS EVALUATIVES
1	Appuyer la volonté d'améliorer la qualité écologique et chimique de la darse de Villeneuve-le-Roi par le SyDAGE	> Le zonage et le règlement prennent-ils des dispositions pour assurer la protection et la qualité de la ressource en eau au niveau de la darse mais aussi de manière plus globale ?
2	Participer au maintien des équilibres quantitatifs des ressources en favorisant une gestion alternative et économe de l'eau (développer la récupération des eaux pluviales, les techniques alternatives...).	> Des dispositions sont-elles intégrées en faveur d'une gestion économe de la ressource, du développement de la gestion des eaux à la parcelle, de la récupération des eaux pluviales ?
3	Optimiser la collecte des eaux usées et éviter tout dysfonctionnement dans le réseau.	> Le zonage et le règlement prennent-ils des dispositions pour assurer un assainissement performant sur l'ensemble du territoire ?

> Le zonage et le règlement prennent-ils des dispositions pour assurer la protection et la qualité de la ressource en eau au niveau de la darse mais aussi de manière plus globale ?

Le zonage

Le zonage ne dispose pas d'éléments graphiques relatifs à la problématique de la gestion de l'eau, mais les réseaux d'adduction en eau potable et d'assainissement sont annexés au dossier du PLU.

Seul un emplacement réservé aux voies et ouvrages publics préconisant le retrait de la voirie afin de créer des noues, des stationnements et de réaménager les cheminements piétons PMR et/ou cyclables participe à cette thématique en termes de gestion des eaux pluviales. Cet emplacement réservé est situé à la limite de la zone industrielle de la Carelle, et est concerné par un zonage UB. Il concerne une petite partie de la rue et accompagne un projet de logements sociaux. Ce projet incluant la création de noues, malgré ses dimensions relativement modestes, peut contribuer au développement de pratiques alternatives en matière de gestion des eaux pluviales sur la commune.

Le règlement

Le règlement décline plusieurs obligations concernant la gestion de la ressource en eau. Ainsi, tous les bâtiments et installations, les extensions incluses doivent être raccordés aux réseaux publics d'eau potable et aux réseaux publics d'assainissement de type séparatif.

La commune est concernée par le périmètre de protection d'eau de l'usine de production d'eau potable située à Choisy-le-Roi. Ainsi, le règlement interdit les occupations et utilisations du sol interdites dans l'emprise de ce périmètre. A l'intérieur de ce périmètre est également interdit l'utilisation d'engrais, de produits phytosanitaires et autres biocides et leur stockage. Ces produits peuvent être utilisés dès lors qu'aucune solution alternative n'est possible en raison de difficultés d'accessibilité, dans les limites du code des Bonnes pratiques Agricoles et la charte « Marne Vive ».

Par ailleurs, les dispositions du département en matière de protection des milieux sont présentées en annexes du PLU. Les dispositions du SyAGE prévoient que la pollution déposée par précipitations soit réduite et traitée à l'amont par tout dispositif adapté au risque entraîné par l'aménagement. Elles précisent que toute surface roulante de plus de 300m² est concernée par cette disposition.

Les dispositions du SyAGE précisent que les immeubles ont un délai de deux ans pour se raccorder au réseau de collecte à compter de sa mise en service. A défaut, les installations d'assainissement non collectif doivent faire l'objet d'entretien et de travaux pour garantir un bon fonctionnement des réseaux.

L'article 6 du règlement du SyAGE impose que les installations d'assainissement non collectif ne portent pas atteinte à la salubrité publique, à la qualité du milieu récepteur ni à la sécurité des personnes. Elles ne doivent pas présenter de risques de pollution pour les eaux souterraines ou superficielles, notamment celles prélevées en vue de la consommation humaine (captage) ou faisant l'objet d'usages particuliers (baignade). Leur conception assure également la sécurité des personnes afin d'éviter tout contact accidentel avec les eaux usées.

Les rejets assimilés domestiques potentiellement polluants (eaux grasses, de lavage, de nettoyage, eau de contact des machines, eaux de rinçage de films, eaux de vidange) seraient issus des principales activités suivantes : restauration, industrie agro-alimentaire (classée ICPE), pâtisserie, boulangerie, laverie libre-service, salons de coiffure, instituts de beauté et bains douche, les cabinets dentaires, cabinets d'imageries, maisons de retraite, locaux destinés à l'accueil du public, hôtels, résidences étudiantes ou travailleurs pour longs séjours, administrations publiques, piscines, commerce de détail, centres de soins médicaux ou sociaux et les établissements d'enseignement et d'éducation.

Les dispositions relatives à la ressource eau permettent d'encadrer et de limiter les déversements polluants en milieu naturel et ainsi d'assurer la préservation de la ressource. A noter, que les espaces verts protégés et repérés dans le document graphique du PLU aussi bien à proximité de la Seine qu'en tissu urbain, ainsi que les retraits à l'alignement prévus par le règlement permettent l'infiltration de l'eau sur le territoire communal et contribuent à une purification de l'eau.

> Des dispositions sont-elles intégrées en faveur d'une gestion économe de la ressource, du développement de la gestion des eaux à la parcelle, de la récupération des eaux pluviales ?

Le règlement

De manière générale, le règlement renvoie aux règlements d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire (département ou SyAGE) du réseau pour le raccordement de l'assainissement des propriétés raccordées au réseau. Les règlements détaillés sont en annexe du PLU. L'article 4 du règlement fixe les règles en matière de réseaux dans le PLU. Le règlement prévoit qu'en l'absence de zonage communal, c'est le zonage pluvial départemental qui constitue l'outil de gestion des eaux pluviales.

Ainsi, au sein de la parcelle, les réseaux doivent être de type séparatif et respecter l'ensemble des dispositions réglementaires relatives à l'assainissement et à la gestion des eaux pluviales. Il précise que l'usager est responsable du bon raccordement des eaux usées entraînées sur le réseau public correspondant. Cela est valable pour les eaux pluviales, sous condition que le rejet au service public des eaux pluviales ait été autorisé au préalable.

Le zonage pluvial départemental privilégie la gestion des eaux pluviales à la parcelle favorisant l'infiltration le plus rapidement possible. Il autorise cependant un rejet à débit limité dans les réseaux départementaux. Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau d'assainissement départemental à condition que les solutions favorisant la réduction des volumes et de pollution de ces eaux aient été mises en œuvre. Le débit est limité à 5L/s/ha. Les rejets vers le réseau pluvial départemental doivent respecter les valeurs de débit définies par le zonage pluvial départemental, en annexe du PLU.

Ces dispositions sont complétées par des limitations en termes d'emprise au sol et d'implantation du bâti qui limitent la surface bâtie sur le terrain. En effet, dans certaines zones urbaines les constructions sont autorisées dans une bande de constructibilité, au-delà de laquelle les possibilités de constructions sont limitées en faveur des espaces libres et verts. De même, les zones urbaines définissent des parts de surfaces de terrain à traiter en espaces verts. Cela permet de maintenir des espaces libres et par conséquent de faciliter l'infiltration des eaux de pluies à travers le sol.

Sur le réseau d'assainissement pluvial du SyAGE, le règlement impose aux propriétaires ou pétitionnaires de respecter le principe du « zéro rejet » et ainsi, de mettre en place tout dispositif empêchant le rejet par ruissellement ou raccordement direct des eaux pluviales vers les ouvrages et vers le domaine public (collecteur, fossé, cours d'eau etc), sauf exceptions liées à des impossibilités techniques réglementaires ou de configuration des lieux.

Les débits des ouvrages mis en œuvre par les pétitionnaires ou propriétaires doivent répondre aux règles de limitations définies par le règlement d'assainissement des eaux pluviales du SyAGE ou du Département.

Concernant les pratiques de récupération des eaux pluviales, l'article 11 du règlement du PLU autorise pour les constructions neuves les toitures terrasse non accessibles sous condition qu'elles permettent de favoriser la récupération des eaux pluviales et le principe du « zéro-rejet ».

Parmi les dispositions diverses du règlement, les citernes, bassins de rétention et les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, ou être accompagnés de traitements paysagers. Ainsi, ces dispositions permettent de mettre en place des pratiques de gestion et de récupération de l'eau pluviale à l'échelle de la parcelle.

L'article 12 du règlement du PLU fixe les règles en matière de stationnement. Les constructions neuves d'emplacements destinés au stationnement doivent respecter les prescriptions réglementaires du Plan de Prévention de Risque inondation (PPRI). Les places non couvertes doivent être traitées avec un revêtement perméable. De même, l'article 13 indique que Les espaces libres doivent comprendre des revêtements poreux.

Ces dispositions permettent de limiter l'imperméabilisation et de favoriser l'infiltration des

eaux de pluie à travers le sol. Cela contribue ainsi au bon fonctionnement du cycle de l'eau.

> Le zonage et le règlement prennent-ils des dispositions pour assurer un assainissement performant sur l'ensemble du territoire ?

Le règlement

Les objectifs de développement urbain ont été définis en cohérence avec la capacité de l'assainissement dans le territoire.

L'assainissement dans la commune de Villeneuve-le-Roi est assuré par le SyAGE. Cependant, comme le précise le règlement du PLU, les ouvrages mis en œuvre par les pétitionnaires ou les propriétaires doivent faire l'objet d'une étude technique à la charge du pétitionnaire, qui intègre l'identification des réseaux existants et prévoit la suppression de réseaux parasites et irréguliers.

Par ailleurs, concernant les dispositions propres aux piscines, les dispositions du département sont détaillées en annexe du PLU. Le SyAGE prévoit dans ses dispositions que l'exutoire des bassins soit raccordé au réseau des eaux usées. Le vidange vers le réseau doit respecter un débit de 10m³/ heure. Les eaux de nettoyage des plages du bassin après vidange et des filtres sont aussi à évacuer dans le réseau d'eaux usées. Une demande d'accord préalable au SyAGE doit être faite au préalable de l'opération de vidange.

Ces éléments visent à limiter la quantité de débits vers le réseau et contribuent à assurer un assainissement performant sur le territoire.

ANALYSE DES INCIDENCES DU PLAN VIS-A-VIS DES ENJEUX EN MATIERE DE RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Incidences négatives potentielles

Les objectifs affichés dans le PADD peuvent mener à une augmentation de la population exposée à des risques naturels et technologiques.

En effet, le PADD prévoit un certain nombre d'aménagements/réaménagement de la voie publique (1.2, 3.1), de même que des constructions nouvelles dans le cadre d'un développement urbain lié à la croissance démographique (1.2, 3.1). Ces infrastructures contribueront à imperméabiliser les sols du territoire, déjà très urbanisé, et ainsi à augmenter le risque d'inondations lors d'épisodes pluvieux. Par ailleurs, le territoire est soumis à de forts risques d'inondations dans le secteur Est, au niveau de la Zone Industrielle. Le potentiel développement urbain aux alentours, après la délocalisation du dépôt pétrolier, entrainera l'augmentation de l'exposition des habitants à des risques forts d'inondations liés aux débordements de la Seine. En outre, cette partie est du territoire connaît des risques très forts d'inondations par remontées de nappes, qui pourront causer des dommages aux futures constructions sur le site s'ils ne sont pas bien pris en compte dans les perspectives d'aménagement.

Par ailleurs, le PADD prévoit la création et la restructuration des équipements publics sur le Bord de l'eau (1.3). Ces nouveaux aménagements à proximité directe de l'usine de groupement pétrolier du Val-de-Marne impliqueront une augmentation de l'exposition des habitants aux risques technologiques et industrielles associés à ce site classé SEVESO seuil haut.

L'un des objectifs de PADD en matière d'organisation des transports est de maintenir et développer le fret fluvial, notamment via le port de la darse (1.2). L'augmentation du déplacement des péniches transportant des matières potentiellement dangereuses pourra être synonyme d'augmentation de l'exposition des habitants à proximité aux risques naturels et technologiques.

Incidences positives et mesures d'évitement et de réduction intégrées

Incidences positives du PADD

Bien que les objectifs affichés dans le document puissent augmenter l'exposition des habitants et des constructions aux risques naturels et technologiques, le PADD prend

toutefois en compte ces enjeux dans ses orientations.

En effet, le PADD s'engage à limiter les risques d'inondations dans les projets de développement par la prise en compte du PPRi de la Marne et de la Seine (2.1). Il s'attache notamment à limiter le risque d'inondation par ruissellement urbain en incitant à une meilleure gestion des eaux pluviales via différents objectifs :

- Amélioration du réseau d'assainissement et désencombrer les canalisations (1.3) ;
- Achèvement de la mise en séparatif du réseau d'assainissement (1.4) ;
- Prise en compte des règles d'assainissement des eaux usées et pluviales du SyAGE et du département (1.4) ;
- Tendance vers le zéro-rejet (1.4).

Ces différents éléments participeront à une meilleure gestion des eaux usées, en séparant les eaux usées et les eaux pluviales afin de permettre un moindre ruissellement urbain.

Par ailleurs, les différentes orientations relatives aux paysages et à la trame verte et bleue inscrivent la volonté de préservation et de création de nouveaux espaces verts en prévoyant notamment des espaces végétalisés dans les nouveaux espaces urbanisés (1.4). Ces espaces végétalisés permettront d'assurer une meilleure gestion des eaux pluviales grâce à l'infiltration par la pleine terre et ainsi limiter les risques d'inondations par ruissellement urbain.

En ce qui concerne les risques liés aux aléas de retraits-gonflements des argiles, le territoire s'engage à sensibiliser les pétitionnaires aux risques naturels en les incitant à réaliser des études géotechniques (2.1). Les orientations permettront alors de mieux anticiper les risques et aménager de manière sûre les nouveaux quartiers résidentiels.

En outre, le PADD veille à la prise en compte des risques liés aux transport de matières dangereuses par voies routières, ferroviaires et fluviales, ainsi que par les canalisations (2.1).

Enfin, l'un des grands objectifs du document est la délocalisation et la reconversion du site du dépôt pétrolier du Val de Marne (3.2). La délocalisation induira la diminution des risques technologiques associés aux activités de ce site classé SEVESO seuil haut. Il permettra alors de réduire la vulnérabilité des habitants et des constructions alentours, de même que les risques naturels associés aux milieux aquatiques et naturels à proximité.

Mesures intégrées au dispositif réglementaire

	ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	QUESTIONS EVALUATIVES
ANTICIPER LES RISQUES NATURELS		
1	Protéger les habitants des risques d'inondations par la prise en compte des prescriptions du PPRi dans le PLU.	> Le zonage et le règlement prennent-ils des dispositions pour réduire la vulnérabilité du territoire (population et biens) face au risque inondation ?
2	Réduire le risque d'inondations pluviales en maîtrisant le ruissellement urbain.	
3	Adapter les constructions en zones de remontée de nappes.	
4	Intégrer les risques de mouvements de terrain dans les perspectives de développement de la ville.	> Les pièces du règlement prennent-elles en compte les risques liés aux mouvements de terrains ?
PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES TECHNOLOGIQUES		
5	Considérer les sites pollués ou potentiellement pollués dans l'aménagement du territoire.	> Les pièces du règlement prévoient-elles des mesures pour maîtriser la pollution ou favoriser la dépollution ?
6	Assurer une cohabitation sécurisée des activités économiques et industrielles avec l'habitat et réduire la vulnérabilité.	> Les dispositions réglementaires permettent-elles de créer des transitions et assurer la cohabitation entre zones à vocation économique et industrielle et celles d'habitat ?

> Le zonage et le règlement prennent-ils des dispositions pour réduire la vulnérabilité du territoire (population et biens) face au risque inondation ?

Le zonage

Le zonage prévoit plusieurs zones N au sein du territoire, ainsi que des espaces naturels à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Ces différents espaces végétalisés présentent des surfaces très peu artificialisées et favorisent donc l'infiltration des eaux pluviales. Lors de périodes de fortes pluies, ils agissent comme des zones tampons et limitent ainsi les risques liés au ruissellement urbain. En dehors de ces éléments graphiques, plusieurs documents sont annexés au dossier du PLU : le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'inondation et de coulée de boue par ruissellement en secteur urbain (PPRi Ruissellement Urbain) et le Plan de Prévention des Risques inondation de la Seine et de la Marne. Ces documents présentent un document graphique qui identifie les zones de la commune de Villeneuve-le-Roi susceptibles d'être exposées au risque inondation.

Le règlement

Le territoire est affecté par le risque d'inondation par inondations pluviales, fluviales et remontées de la nappe. Pour la protection de la population, une stratégie d'évitement est mise en place, via des normes de limitation de la constructibilité dans les secteurs concernés, que ce soit en tissu urbain constitué ou dans les secteurs de projet.

Les dispositions du règlement concernant l'implantation et l'emprise au sol des constructions renvoient à celles prévues par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi). Le règlement autorise pour toutes les zones du PLU les constructions et installations situées dans la zone du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'inondation et de coulée de boue par ruissellement en secteur urbain (PPRi Ruissellement Urbain) sous réserve qu'elles respectent les précipitations de l'arrêté n°2001/2440 du 9/07/2001.

De plus, le règlement autorise les constructions et installations situées dans la zone du Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi) de la Seine et de la Marne dans le département du Val de Marne, à condition de respecter les prescriptions fixées par l'arrêté préfectoral n°2007/4410 du 12 novembre 2007 entré en application le 15/12/2007.

Par ailleurs, d'autres dispositions facilitent l'écoulement des eaux, telles les dispositions relatives au traitement des espaces libres par des revêtements poreux, bandes engazonnées, afin de limiter l'imperméabilisation et favoriser l'infiltration des eaux.

Parmi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, le n°3 préconise le retrait de la voirie afin de créer des noues, des stationnements et de réaménager les cheminements piétons PMR et/ou cyclables. Il participe ainsi à maîtriser le ruissellement

urbain à travers la création d'espaces non imperméabilisés, ainsi que la noue qui peut représenter un espace de stockage. Cet emplacement réservé est situé dans la limite de la zone industrielle de la Carelle, et est concerné par un zonage UB. Il concerne une petite partie de la rue et accompagne un projet de logements sociaux. Ce projet, malgré ses dimensions relativement modestes, peut contribuer au développement de pratiques alternatives en matière de gestion des eaux et de protection face au risque inondation sur la commune.

L'ensemble de ces mesures contribue à une meilleure gestion des eaux pluviales et limite les risques liés aux inondations par ruissellement des eaux pluviales.

> Les pièces du règlement prennent-elles en compte les risques liés aux mouvements de terrains ?

Le zonage

Le zonage ne dispose pas d'éléments graphiques relatifs aux mouvements de terrain, cependant le rapport de présentation fait référence à une carte du BRGM, qui localise les secteurs concernés par un aléa fort : au niveau de la rue du Maréchal Foch (Plateau et Fais Rosset), et entre la rue Charles Noel et la limite communale avec Choisy-le-Roi (Grusie et Haut Pays).

Le règlement

Le territoire de la commune de Villeneuve-le-Roi est faiblement exposé aux risques de mouvements de terrain, à l'exception de deux secteurs relativement restreints : le secteur du Plateau et du Frais Rosset (rue Maréchal Foch) et les secteurs de la Grusie et du Haut-Pays (entre la rue Charles Noel et la limite communale avec Choisy-le-Roi). Ainsi, le règlement du PLU ne fixe pas de dispositions particulières.

> Les pièces du règlement prévoient-elles des mesures pour maîtriser la pollution ou favoriser la dépollution ?

Le règlement

Les dispositions relatives à l'assainissement autorisent le rejet de l'excès de ruissellement vers le réseau d'assainissement départemental à condition que toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux aient été mises en place. Par ailleurs, les dispositions du SyAGE imposent que la pollution de temps de pluie soit

réduite et traitée à l'amont par tout dispositif adapté au risque entraîné par l'aménagement. Ces dispositions concernent toute surface roulante de plus de 300m², et permettent ainsi de faciliter la protection des milieux naturels.

> Les dispositions règlementaires permettent-elles de créer des transitions et assurer la cohabitation entre zones à vocation économique et industrielle et celles d'habitat ?

Le zonage

Le document graphique du PLU prévoit un zonage spécifique pour règlementer les usages et activités ainsi que leurs besoins en constructions sur le territoire. Ainsi, il distingue les zones à vocation d'habitat (UA, UB, UC, UD, UE et UG) des zones d'activité économique (UF). Une dernière zone permet également d'identifier les secteurs destinés aux équipements uniquement (UN). Cette différenciation permet d'assurer une cohabitation sécurisée entre zones à vocation économique et industrielle et celles d'habitat, et de limiter les nuisances induites par les activités économiques et industrielles sur les zones résidentielles. Toutefois, les zones d'habitat permettent le développement d'activités commerciales et diversifient ainsi les usages au sein de ces zones.

Le règlement

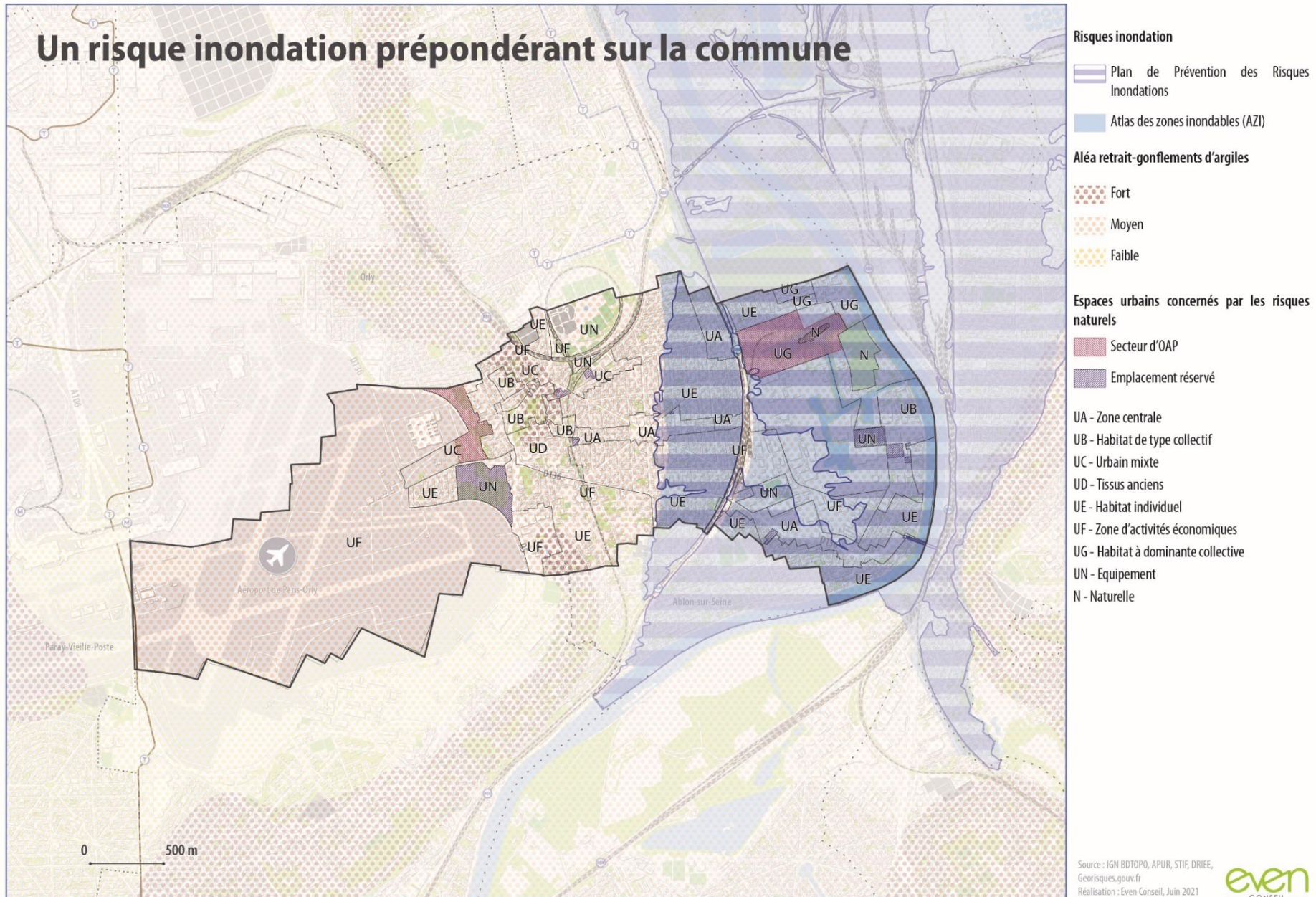
Le territoire de la commune de Villeneuve-le-Roi se caractérise par trois grands ensembles urbains : l'emprise de l'aéroport d'Orly à l'ouest, un secteur d'habitat au centre, et la zone d'activités économiques à l'est.

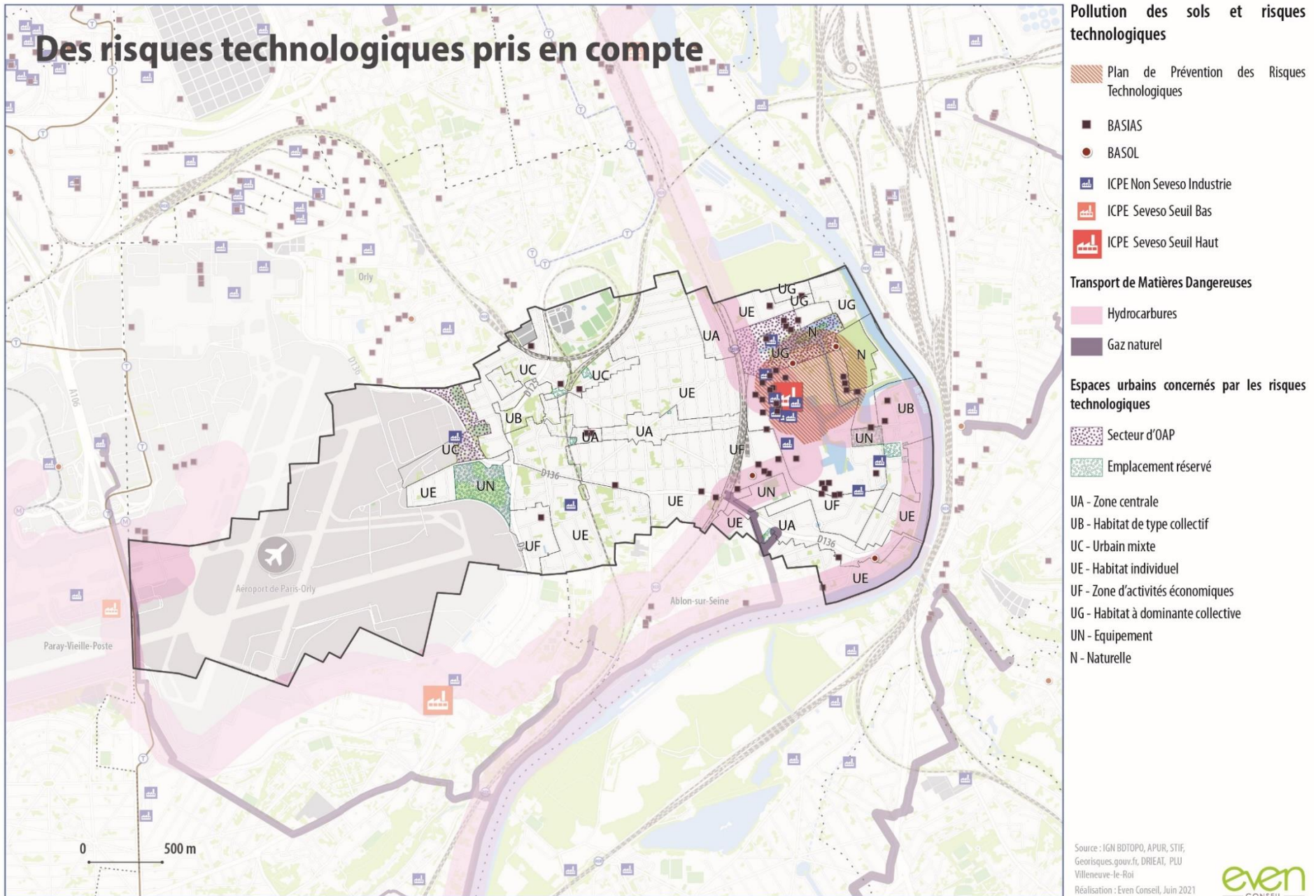
En particulier la zone UFd fixe des règles afin d'assurer la cohabitation entre espaces d'habitat et secteurs d'activités. Ainsi, en bordure des voies, le retrait des constructions doit être accompagné d'une longue engazonnée d'une largeur d'au moins 3 mètres. Lorsque le terrain est limitrophe avec une zone d'habitation il doit comporter un rideau d'arbres, une haie vive au feuillage permanent et planter un arbre tous les 50 mètres. Les espaces non construits doivent faire l'objet d'une attention paysagère et les plantations doivent être partie intégrante des espaces, aussi bien naturels qu'urbains.

Le traitement végétalisé et en retrait des constructions à la frontière entre deux zones aux vocations différentes, pouvant avoir des nuisances l'une sur l'autre permet d'atténuer ces nuisances, d'assurer une cohabitation sécurisée et de réduire la vulnérabilité des populations résidentes à proximité de secteurs d'activité.

Par ailleurs, les dispositions règlementaires du PLU renvoient aux préconisations de la circulaire interministérielle du 4 mai 2007 relative aux « risques technologiques » et à « la maîtrise de l'urbanisation autour des installations classées » et au Plan de Prévention des

Risques Technologiques (PPRt). Ces documents doivent être respectés par les constructions et installations situées dans les périmètres de risques du dépôt pétrolier Groupement Pétrolier du Val-de-Marne (GPVM), Installation Classée pour l'Environnement.





PARTIE 5 – EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000

1. Préambule

Le réseau Natura 2000 rassemble les espaces naturels et semi-naturels d'intérêt patrimonial à l'échelle de l'Union Européenne. L'objectif est de conserver, voire restaurer les habitats et les espèces (faune et flore) et de manière plus générale, de préserver la diversité biologique tout en tenant compte du contexte économique et social de chaque secteur.

Le réseau Natura 2000 est fondé sur deux directives :

- Directive européenne « Oiseaux » : ce sont des sites appropriés à la survie et à la reproduction d'espèces d'oiseaux sauvages menacées et des zones servant d'aire de reproduction, de mue, d'hivernage ou de migration. Ces sites sont classés Zones de Protection Spéciale (ZPS) ;
- Directive européenne « Habitats, faune, flore » : ce sont des sites répertoriés qui comprennent des types d'habitats naturels, d'espèces végétales et animales dont la conservation est d'intérêt communautaire. Ces sites sont classés Zones Spéciales de Conservation (ZSC).

Conformément aux articles R414-19 et L414-4 du Code de l'environnement, le PLU de Villeneuve-le-Roi doit faire l'objet d'une évaluation des incidences sur les sites Natura 2000.

Ce chapitre est composé des parties suivantes :

> Une première partie localisera l'ensemble des sites du réseau Natura 2000 présents dans un périmètre éloigné de la commune, et déterminera lesquels sont susceptibles d'être affectés par le projet au regard de leur localisation, de la topographie et de l'hydrographie, et de manière plus générale de la fonctionnalité écologique existant ou non entre les sites et le territoire. Afin de comprendre le réseau Natura 2000 global dans lequel s'inscrit le territoire, l'analyse s'étend dans un rayon de 20 km autour du périmètre de projet.

> Si des sites sont identifiés comme potentiellement impactés, la seconde partie rappellera et analysera pour chacun d'eux :

- La description des sites et notamment les enjeux de leur conservation, en s'appuyant sur les formulaires standards de données (FSD) de l'Institut National du Patrimoine Naturel (INPN) ;
- Le périmètre d'influence des sites Natura 2000 ;
- Les incidences négatives potentielles du projet de PLU ;

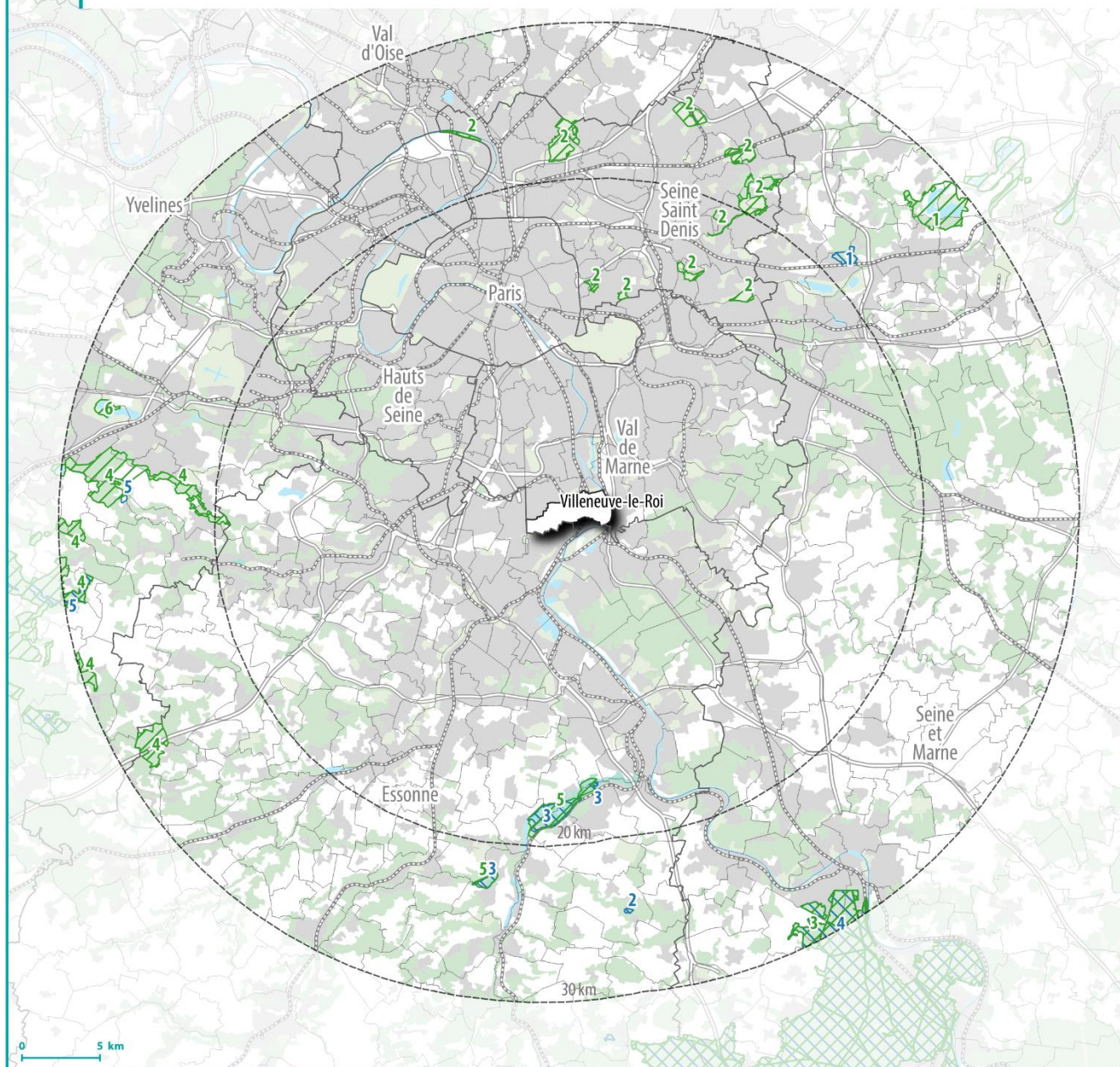
- Les mesures d'évitement ou de réduction intégrées au projet de PLU ;
- Les incidences positives du projet de PLU le cas échéant.

> La troisième partie s'attachera à analyser les incidences potentielles des grands projets de la commune (développement urbain, économique, infrastructures...).

> La dernière partie conclura sur l'atteinte portée par le projet de PLU à l'état de conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire, et le niveau d'incidences résiduelles s'il y en a.

> Enfin, l'ensemble des sites Natura 2000 pris en compte dans ce chapitre seront présentés et décrits en annexe.

Sites Natura 2000 susceptibles d'être impactés



 Natura 2000 Directive Oiseaux

N°	Nom
1	Boucles de la Marne
2	Sites de Seine-Saint-Denis
3	Massif de Fontainebleau
4	Massif de Rambouillet et zones humides proches
5	Marais d'Itteville et de Fontenay-le-Vicomte
6	Etang de Saint Quentin

 Natura 2000 Directive Habitat

N°	Nom
1	Bois de Vaires-sur-Marne
2	Buttes gréseuses de l'Essonne
3	Marais des basses vallées de la Juine et de l'Essonne
4	Massif de Fontainebleau
5	Tourbières et prairies tourbeuses de la forêt d'Yveline

Sources : IGN (2020) - BD CARTO / BD ROUTES00 ; INPN
Réalisation : Even Conseil, Juin 2021

 even
Conseil

2. Identification des sites Natura 2000

L'analyse des incidences du PLU sur les sites Natura 2000 localisés dans un périmètre de 20 km autour de Villeneuve-le-Roi s'appuie principalement sur une analyse géographique et spatiale du territoire à large échelle. L'objectif est de comprendre s'il existe effectivement des relations de fonctionnalité écologique entre les sites du réseau Natura 2000 proches et la commune, à la fois au niveau des habitats que des espèces d'intérêt communautaire.

Pour ce faire, l'analyse des sites croise plusieurs critères :

- La distance entre le site et le territoire ;
- La connexion du site au réseau hydrographique, corridor multi-trame et donc axe de circulation privilégié de la faune entre le site et le territoire de projet. Un site non localisé sur le réseau hydrographique du territoire est ainsi potentiellement peu fréquenté par la faune, les liaisons écologiques entre le site et le territoire sont ainsi faibles, en résultant une sensibilité négligeable aux incidences potentielles du projet. De même, on considère qu'il est peu probable que les habitats d'intérêt communautaire d'un site localisé en amont du réseau hydrographique du territoire et à une grande distance soient impactés par le projet (pas de destruction d'habitat, pas de risque de pollution par les eaux...) ;
- La connexion aux corridors écologiques existants à l'échelle régionale (issus du SRCE de la région Ile-de-France) apportant des informations quant aux connexions écologiques fonctionnelles ;
- La présence d'éléments fragmentants impactant potentiellement les déplacements de la faune (routes principales et voies ferrées) ;
- La présence des mêmes habitats d'intérêt communautaire sur le site Natura 2000 et sur le territoire, ce dernier pouvant potentiellement servir d'espace relais pour la faune ;
- La présence des mêmes espèces d'intérêt communautaire sur le site Natura 2000 et sur le territoire, indiquant des déplacements potentiels de la faune patrimoniale entre le site et le territoire.

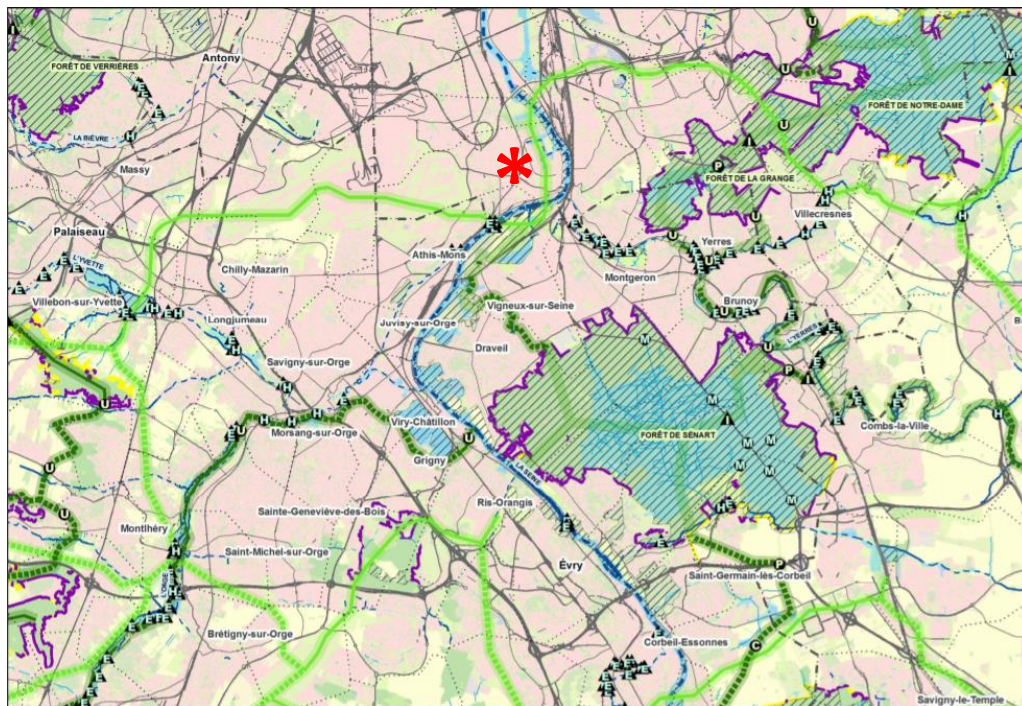
Les sites considérés dans un rayon de 20 km sont les suivants :

Directive Habitats :

- FR1100805 - Marais des basses vallées de la Juine et de l'Essonne

Directive Oiseaux :

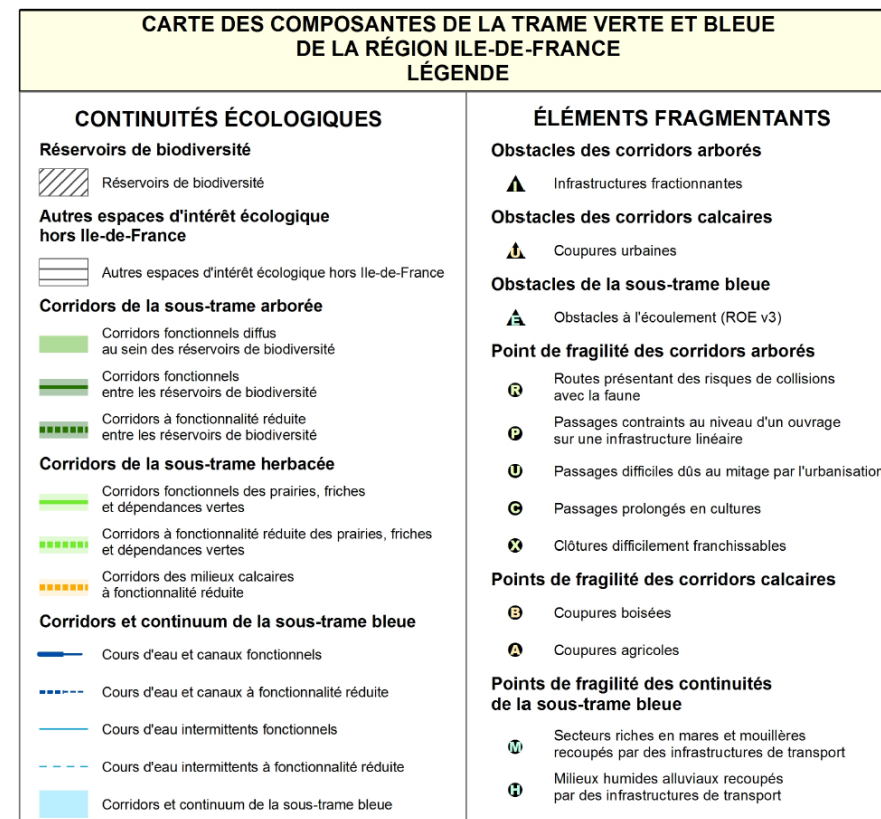
- FR112013 - Sites de Seine-Saint-Denis
- FR110102 - Marais d'Itteville et de Fontenay-le-Vicomte



Composantes de la Trame Verte et Bleue au niveau de la commune de Villeneuve-le-Roi –
Source : SRCE Ile-de-France

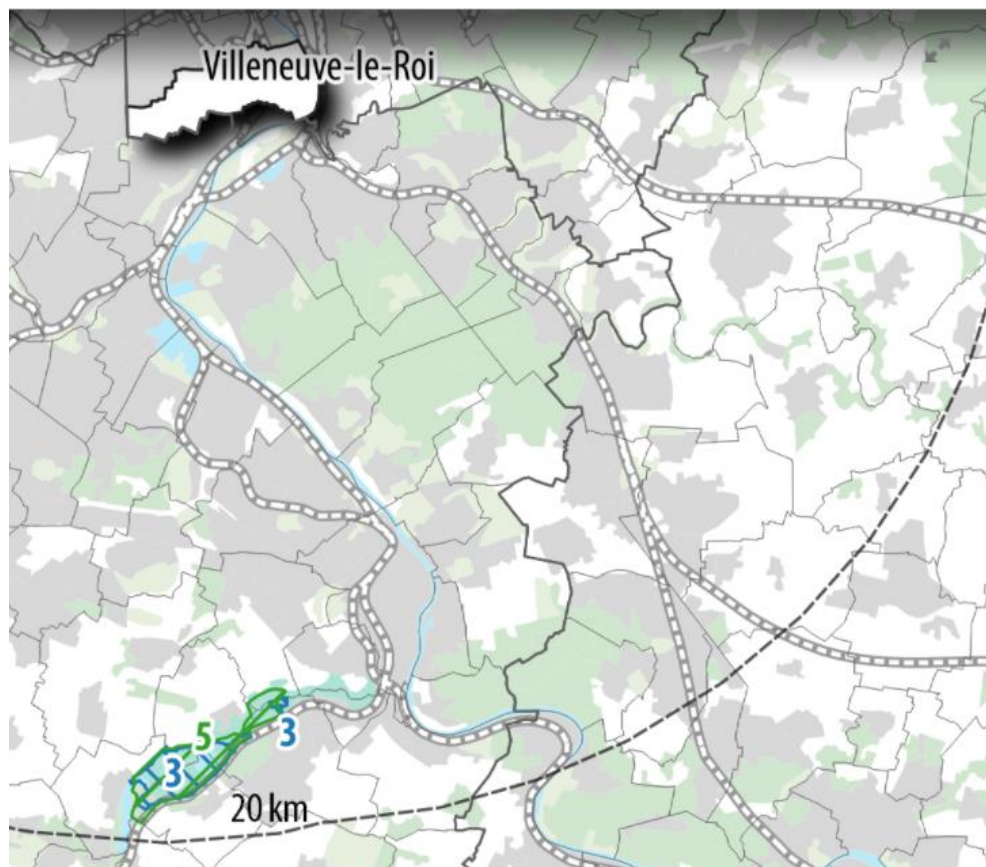
Le SRCE identifie deux principaux corridors écologiques au sein du territoire de Villeneuve-le-Roi :

- Un continuum de prairies, friches et dépendances vertes, caractérisé comme corridor écologique fonctionnel. Celui-ci traverse le territoire du Nord au Sud sur la partie est, puis d'Est en Ouest au niveau de l'aéroport d'Orly.
- Un corridor écologique aquatique : la Seine, qui longe le territoire sur sa partie Est. Ce corridor de la sous-trame bleue est caractérisé comme peu fonctionnel.



Directive Habitats :

FR1100805 - Marais des basses vallées de la Juine et de l'Essonne (3)



Le site Natura 2000 est localisé à l'extrême sud de Villeneuve-le-Roi. Il s'agit d'un marais tourbeux composé de marais, de tourbières, d'eaux douces et de forêts. Les trois zones composant ce site sont situées le long de la rivière de l'Essonne, à quelques kilomètres en amont de sa confluence avec la Seine.

L'Essonne est caractérisée comme un corridor aquatique à fonctionnalité réduite, tout comme la Seine, dans laquelle elle se jette. Le sens d'écoulement du fleuve est toutefois en direction de Villeneuve-le-Roi depuis le sud. Si d'éventuelles pollutions venaient depuis

Villeneuve-le-Roi par la Seine, elles n'atteindraient pas le site. Dès lors, le PLU ne pourra pas avoir d'impact sur les habitats via cette continuité aquatique.

D'autre part, les relevés faunistiques du site font état de la présence de la petite faune composée d'insectes, d'amphibiens et de poissons, caractérisées par une faible distance de dispersion. Le site étant localisé à environ 20 km au sud, il est donc très peu probable qu'elles puissent se déplacer jusque sur la commune de Villeneuve-le-Roi. Enfin, les corridors de la sous-trame verte qui permettent de rejoindre la commune sont à fonctionnalité réduite et de nombreux obstacles sont présents sur la route.

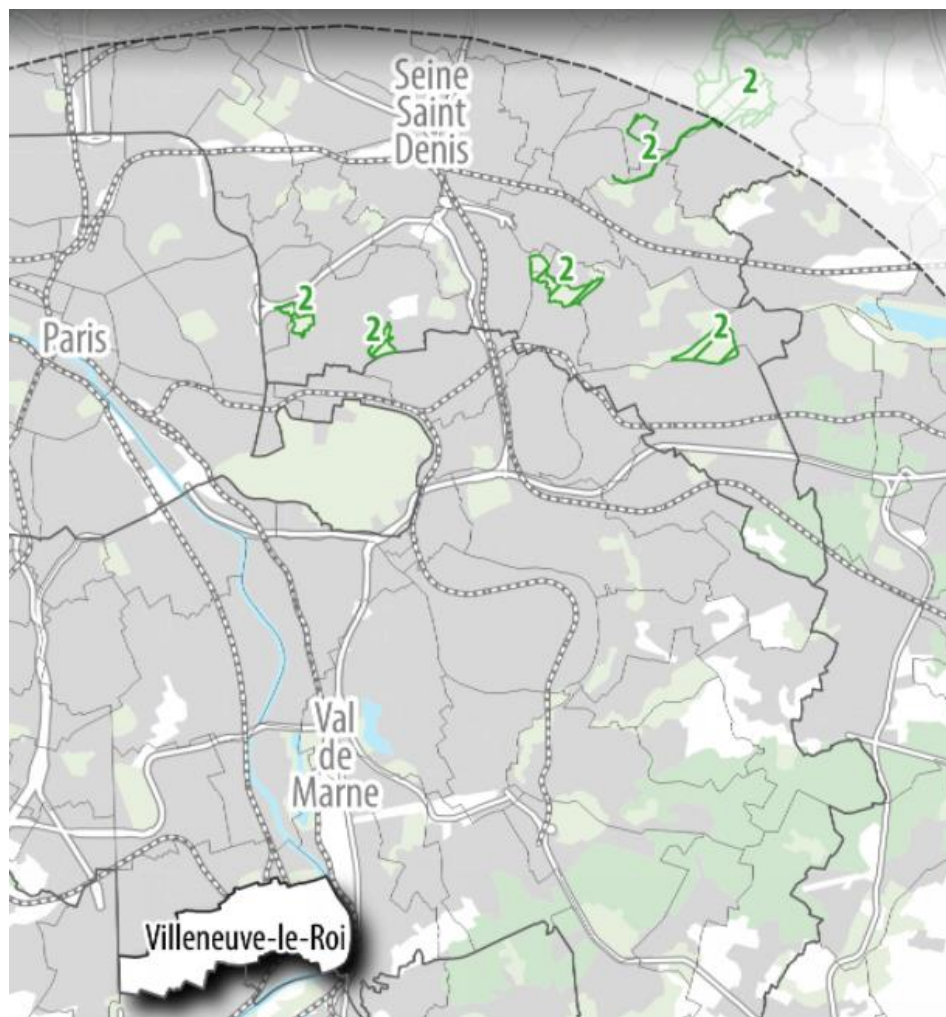
Il est donc possible de déduire que la mise en œuvre du PLU de Villeneuve-le-Roi n'aura pas d'impact sur la faune communautaire du site Natura 2000 « Marais des basses vallées de la Juine et de l'Essonne ».



© L. Léonard
Photo du site - Source : INPN

Directive Oiseaux :

FR12013 – Sites de Seine-Saint-Denis (2)



Les sites de Seine-Saint-Denis sont constitués de 14 grandes entités, composées de parcs et de forêts. Le périmètre des 20 km autour de la commune inclue cinq de ces sites. Ils ne sont en revanche pas reliés à la commune par le réseau hydrographique, ni par des corridors de la trame verte.

Commune de Villeneuve-le-Roi

La zone comporte une grande diversité avifaunistique, avec la présence de 12 espèces d'oiseaux citées à l'annexe 1 de la directive. Bien que ces espèces disposent d'une grande capacité de dispersion, les sites sont situés en milieux urbains, caractérisés par de nombreux éléments de fragmentation (voies ferrées, routes, zones urbaines denses...). Ces éléments fragmentants constituent des obstacles à la dispersion de ces espèces.

Par ailleurs, certains des sites de cette zone Natura 2000 se trouvent à quelques kilomètres du Bois de Vincennes, un espace boisé de plusieurs dizaines d'hectares au cœur du tissu urbanisé, analysé comme principal réservoir de biodiversité à l'échelle de l'Île-de-France. L'avifaune des sites préférera ainsi cet espace naturel pour s'y déplacer et assurer ses besoins.

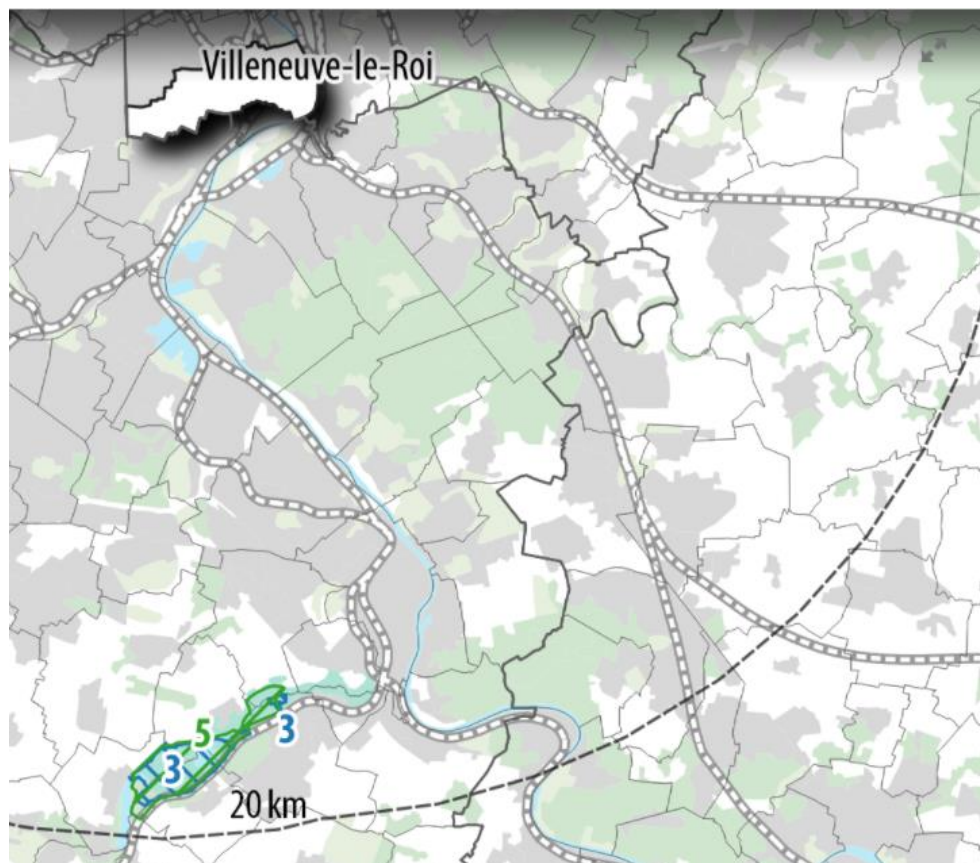
Il est ainsi possible de conclure que la mise en œuvre du PLU de Villeneuve-le-Roi n'aura aucun impact sur l'avifaune présente au sein de ces sites d'intérêt communautaire.



Photo du site - Source : INPN

Projet de PLU présenté au Conseil Territorial en date du 15/02/2022 – Rapport de Présentation

FR110102 – Marais d'Itteville et de Fontenay-le-Vicomte (5)



Le site Natura 2000 *Marais d'Itteville et de Fontenay-le-Vicomte* est situé le long de l'Essonne, à cheval sur le périmètre du site *Marais des basses vallées de la Juine et de l'Essonne*. Ce site composé de marais, d'eaux stagnantes et de forêt constitue un milieu particulièrement favorable aux oiseaux et abrite ainsi une avifaune remarquable.

Cet espace est toutefois situé à environ 20 km de la commune de Villeneuve-le-Roi. Les continuités écologiques permettant aux espèces de se déplacer sont peu fonctionnelles et de nombreux obstacles caractéristiques du milieu urbain sont présents. La présence de grandes cultures peu favorables à la biodiversité limite en outre les déplacements de ces espèces.

Par ailleurs, la fonctionnalité écologique le long de l'Essonne et des marais qui l'accompagnent est bien plus forte pour l'avifaune d'intérêt communautaire. La vallée de l'Essonne constitue ainsi un secteur très attractif pour les oiseaux, au détriment de la commune de Villeneuve-le-Roi, très urbanisée et abritant un aéroport sources de nuisances importantes pour les espèces d'oiseaux.

L'avifaune privilégiera donc les vallées de l'Essonne et de la Seine non reliées à la commune, on peut ainsi conclure en l'absence d'impact du PLU.

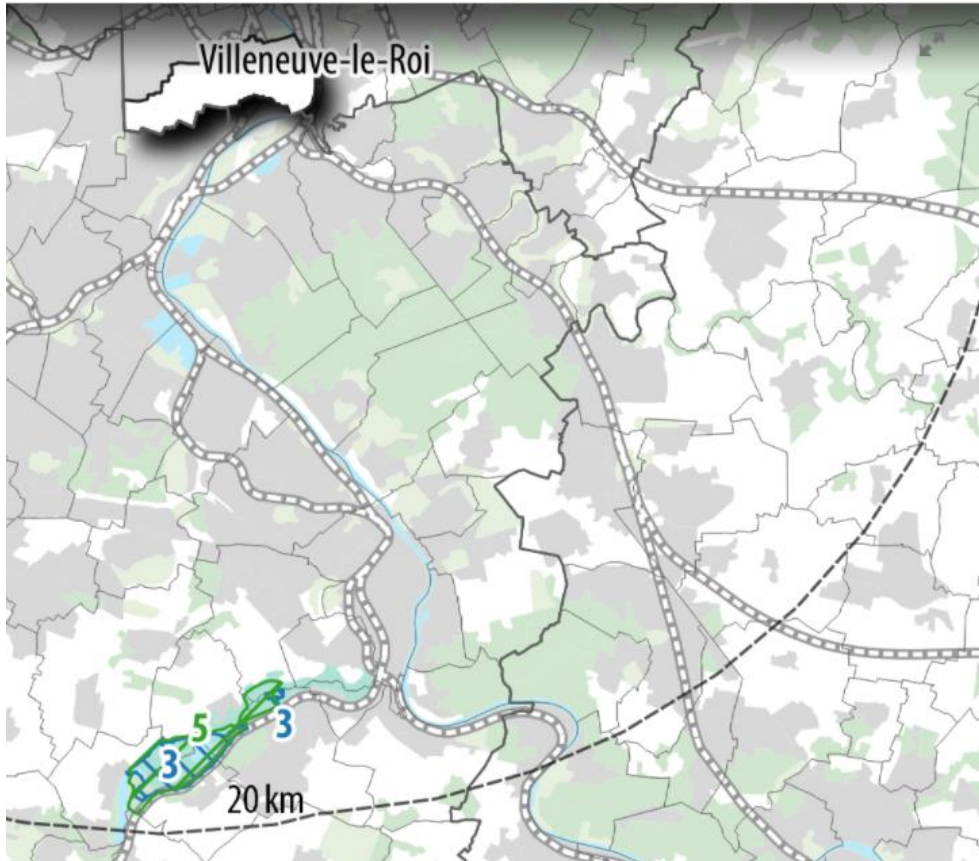
3. Conclusion

L'analyse de la fonctionnalité écologique entre la commune de Villeneuve-le-Roi et les sites Natura 2000 compris dans un périmètre de moins de 20 km autour n'a pas révélé de connexion avérée et n'a identifié aucun site susceptible d'être impacté dans son environnement proche.

Ainsi, le **PLU de Villeneuve-le-Roi n'implique aucune incidence prévisible et notable sur le réseau Natura 2000** pouvant potentiellement altérer l'état de conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaires proches.

4. Annexes – Description des sites Natura 2000

FR1100805 - Marais des basses vallées de la Juine et de l'Essonne (3)



Code du site : FR1100805

Type : B (ZSC)

Superficie : 397 ha

Classes d'habitats recensées sur le site

Classes d'habitats	Pourcentage de répartition
Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	20%
Marais (végétation de ceinture), Bas-marais, Tourbières,	20%
Forêts mixtes	30%
Forêt artificielle en monoculture (ex : Plantations de peupliers ou d'Arbres exotiques)	30%

Qualité et importance

Il s'agit d'un marais tourbeux alcalin de fond de vallée, milieu rare et menacé en Ile-de-France et dans le Bassin parisien, abritant notamment 3 espèces végétales protégées ainsi que la plus importante population de Blongios nain (*Ixobrychus minutus*) de la région.

Vulnérabilité

La gestion hydraulique et la qualité des eaux ont des répercussions sur le fonctionnement écologique du marais. En outre, les milieux ont tendance à se fermer sous l'action de la dynamique végétale.

Liste des habitats communautaires inscrits à l'annexe I de la directive « Habitat »

Code – intitulé (habitats prioritaires)	Pourcentage de répartition	Conservation
3150 - Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition	10%	Significative
3260 - Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du Ranunculion fluitantis et du Callitriche-Batrachion	0,13%	Significative
3270 - Rivières avec berges vaseuses avec végétation du Chenopodion rubri p.p. et du Bidention p.p	0,03%	Significative

6410 - Prairies à Molinia sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (Molinion caeruleae)	0,13%	Significative
6430 - Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin	10%	Excellente
6510 - Prairies maigres de fauche de basse altitude (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)	0,25%	Significative
7210 - Marais calcaires à Cladium mariscus et espèces du Caricion davallianae	10%	Excellente
91E0 - Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)	20%	Significative

Listes des espèces inscrites à l'annexe II de la directive « Habitat »

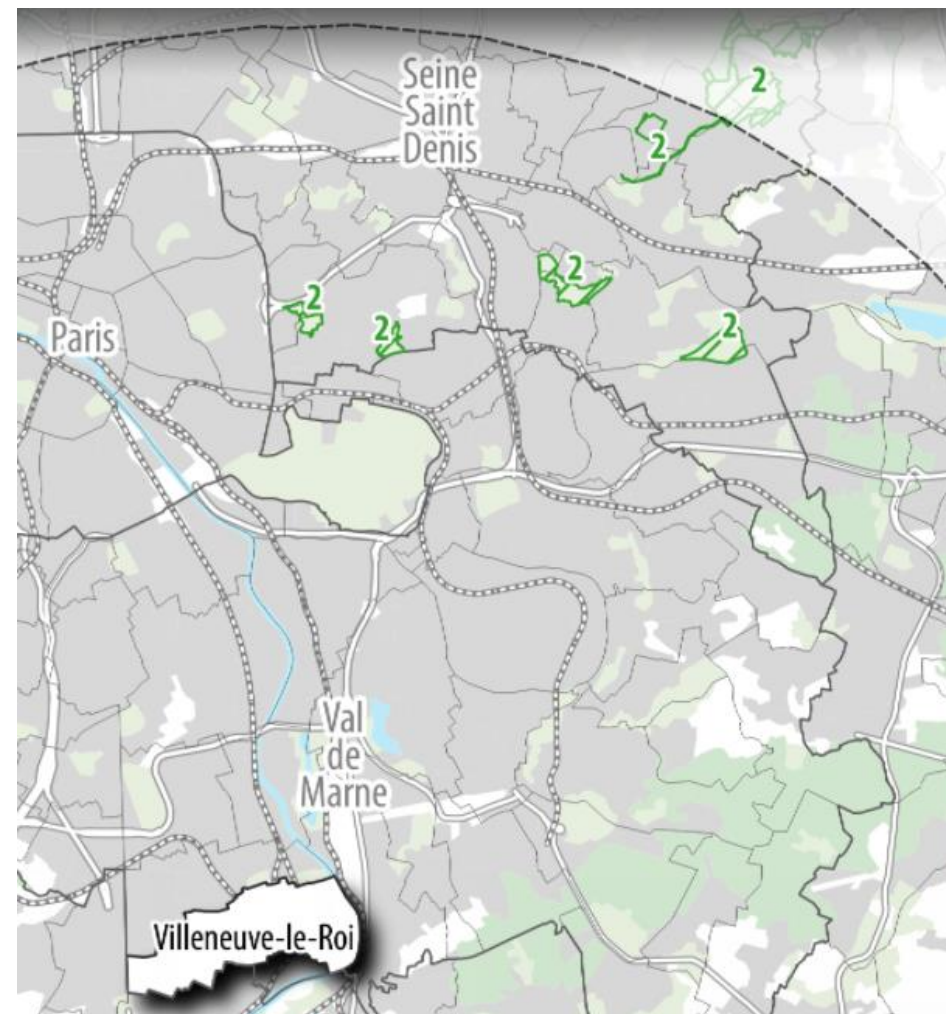
Espèce Nom scientifique	Evaluation du site	
	Population	Conservation
<i>Vertigo moulinsiana</i>	C	C
<i>Lucanus cervus</i>	C	C
<i>Triturus cristatus</i>	C	C
<i>Rhodeus amarus</i>	C	C
<i>Euplagia quadripunctaria</i>	C	B

Population : A = $100 \geq p > 15\%$; B = $15 \geq p > 2\%$; C = $2 \geq p > 0\%$; D = Non significative.

Conservation : A = «Excellente» ; B = «Bonne» ; C = «Moyenne / réduite»

NC = Non communiqué

FR112013 – Sites de Seine-Saint-Denis (2)



Code du site : FR1100805

Type : B (ZSC)

Superficie : 397 ha

Classes d'habitats recensées sur le site

<i>Classes d'habitats</i>	<i>Pourcentage de répartition</i>
Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	5 %
Marais (vegetation de ceinture), Bas-marais, Tourbières	1 %
Pelouses sèches, Steppes	1 %
Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	5 %
Prairies améliorées	12 %
Forêts caducifoliées	35 %
Forêt artificielle en monoculture (ex: Plantations de peupliers ou d'Arbres exotiques)	21 %
Zones de plantations d'arbres (incluant les Vergers, Vignes, Dehesas)	10 %
Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines)	10 %

Qualité et importance

Douze espèces d'oiseaux citées dans l'annexe 1 de la directive " Oiseaux " fréquentent de façon plus ou moins régulière les espaces naturels du département, qu'elles soient sédentaires ou de passage. Cinq de ces espèces nichent régulièrement dans le département : le Blongios nain (nicheur très rare en Ile-de-France), le Martin-pêcheur d'Europe, la Bondrée apivore, le Pic noir et le Pic mar (nicheurs assez rares en Ile-de-France). La Pie-grièche écorcheur et la Gorge-bleue à miroir y ont niché jusqu'à une époque récente. Le département accueille des espèces assez rares à rares dans la région Ile-de-France (Bergeronnette des ruisseaux, Buse variable, Épervier d'Europe, Fauvette babillarde, Grèbe castagneux, Héron cendré...). Quelques espèces présentes sont en déclin en France (Bécassine des marais, Râle d'eau, Rougequeue à front blanc) ou, sans être en déclin, possèdent des effectifs limités en France (Bécasse des bois, Petit Gravelot, Rousserolle verderolle...). D'autres espèces ont un statut de menace préoccupant en Europe (Alouette des champs, Bécassine sourde, Faucon crécerelle, Gobe-mouche gris, Pic vert, Hirondelle de rivage, Hirondelle rustique, Traquet pâtre, Tourterelle des bois).

Une grande part des espaces naturels du département de Seine-Saint-Denis ont été créés de toutes pièces, à l'emplacement d'espaces cultivés (terres maraîchères) ou de friches industrielles. Tel est le cas par exemple du parc Georges-Valbon, le plus vaste du département avec 350 ha intégré au site Natura 2000. Composé de reliefs, d'une vallée et de plusieurs lacs et étangs, il a été modelé à partir des déblais de la construction du Périphérique de Paris dans les années 1960. Il héberge actuellement une petite population de trois couples de Blongios nain. Par ailleurs, il subsiste des paysages ayant conservé un aspect plus naturel. Quelques

boisements restent accueillants pour le Pic noir et la Bondrée apivore. Certaines îles de la Seine et de la Marne (Haute-Île, Île de Saint-Denis) permettent au Martinpêcheur d'Europe de nicher.

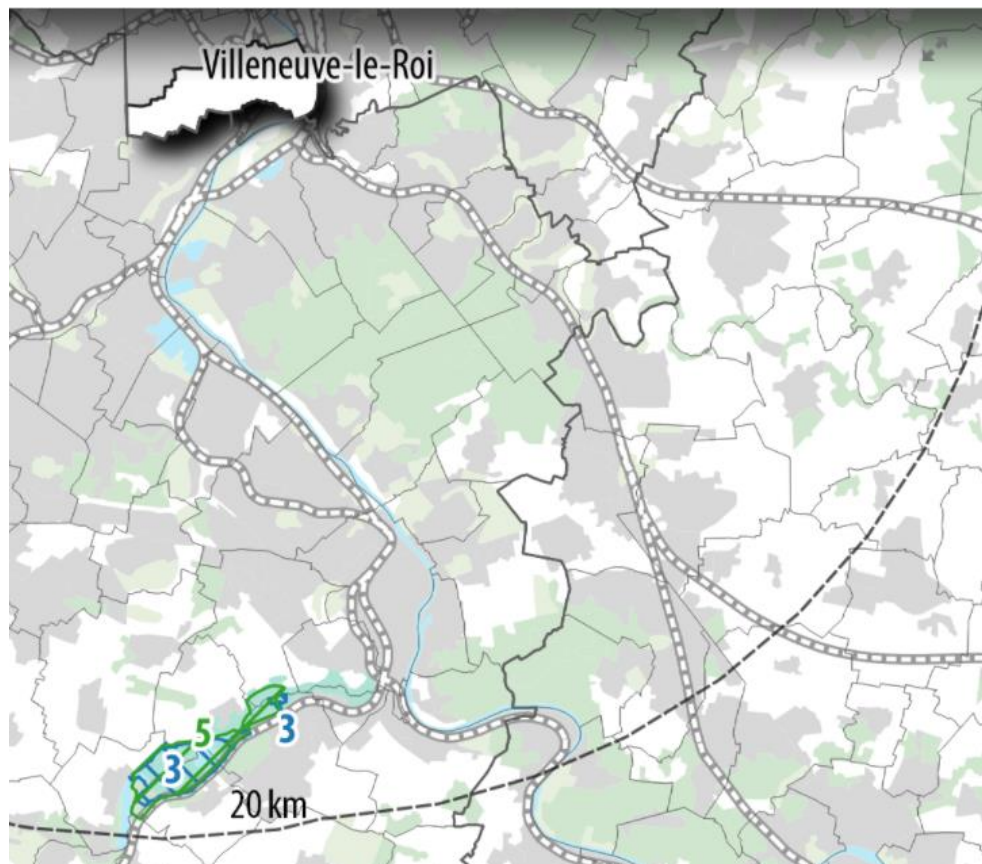
La diversité des habitats disponibles est particulièrement attractive vis-à-vis d'oiseaux stationnant en halte migratoire ou en hivernage. Les zones de roselières sont fréquentées régulièrement par une petite population hivernante de Bécassines des marais (parc du Sausset). La Bécassine sourde et le Butor étoilé y font halte. Les grands plans d'eau attirent des concentrations d'Hirondelles de rivage. De grandes zones de friches sont le domaine de la Bécasse des bois, des Busards cendré et Saint-Martin, de la Gorge-bleue à miroir, du Hibou des marais, de la Pie-grièche écorcheur et du Traquet Tarier...

Le Département est le principal propriétaire et gestionnaire des espaces naturels de Seine-Saint-Denis. Doté d'un schéma vert départemental, il gère 654 hectares d'espaces verts et aménage les parcs en association avec le public par le biais de Comités des usagers. Ses actions menées pour le développement des espaces verts sont notamment centrées sur le thème " développement et mise en valeur du patrimoine naturel ". Un partenariat se développe avec des établissements scientifiques (Universités Paris 6 et 7 sur la biodiversité, Conservatoire botanique national du Bassin parisien) et avec le tissu associatif (LPO, ANCA, Ecoute nature...). Ainsi, un Observatoire de la Biodiversité a été mis en place par le Conseil départemental, destiné à valoriser la richesse faunistique et floristique des parcs départementaux.

Vulnérabilité

La nature a su s'installer discrètement au sein du tissu urbain alors qu'elle n'y était pas ou peu attendue. Les éventuels projets d'aménagements ainsi que la gestion de ces espaces, devront prendre en compte les enjeux avifaunistiques de ce territoire. La fréquentation très importante de la plupart de ces sites, qui ne saurait être remise en cause compte tenu des enjeux sociaux qu'elle sous-tend, pourra utilement être réorientée, dans certains secteurs, vers une sensibilisation à l'environnement, centrée notamment sur les oiseaux. La mise en réseau des différentes entités peut favoriser une meilleure conservation de la biodiversité.

FR110102 – Marais d'Itteville et de Fontenay-le-Vicomte (5)



Code du site : FR1110102

Type : A (ZPS)

Superficie : 522 ha

Classes d'habitats recensées sur le site

Classes d'habitats	Pourcentage de répartition
Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	30%
Marais (vegetation de ceinture), Bas-marais, Tourbières,	30%
Forêts mixtes	30%
Forêt artificielle en monoculture (ex: Plantations de peupliers ou d'Arbres exotiques)	10%

Qualité et importance

Le site abrite environ 5 couples de Butors blongios (*Ixobrychus minutus*) ce qui en fait une zone tout à fait remarquable au plan régional en termes d'effectif et de densité.

Vulnérabilité

La pression anthropique se manifeste essentiellement par l'implantation de nombreuses "cabanes" utilisées par les pêcheurs, ainsi que par le développement de la populiculture

Listes des espèces inscrites à l'annexe I de la directive « Oiseaux »

Espèce Nom scientifique	Evaluation du site	
	Population	Conservation
<i>Ixobrychus minutus</i>	C	B
<i>Nycticorax nycticorax</i>	NC	NC
<i>Egretta alba</i>	D	NC
<i>Ardea purpurea</i>	D	NC
<i>Anser anser</i>	NC	NC
<i>Anas crecca</i>	NC	NC
<i>Anas querquedula</i>	NC	NC
<i>Aythya ferina</i>	NC	NC
<i>Aythya fuligula</i>	NC	NC
<i>Pernis apivorus</i>	NC	NC


<i>Milvus migrans</i>	NC	NC
<i>Circus aeruginosus</i>	D	NC
<i>Pandion haliaetus</i>	NC	NC
<i>Falco columbarius</i>	D	NC
<i>Rallus aquaticus</i>	NC	NC
<i>Gallinago gallinago</i>	NC	NC
<i>Scolopax rusticola</i>	NC	NC
<i>Actitis hypoleucos</i>	NC	NC
<i>Sterna hirundo</i>	NC	NC
<i>Asio otus</i>	NC	NC
<i>Alcedo atthis</i>	D	NC
<i>Alcedo atthis</i>	NC	NC
<i>Dryocopus martius</i>	NC	NC
<i>Dendrocopos minor</i>	NC	NC
<i>Cettia cetti</i>	NC	NC
<i>Sylvia curruca</i>	NC	NC

Population : A = $100 \geq p > 15\%$; B = $15 \geq p > 2\%$; C = $2 \geq p > 0\%$; D = Non significative.

Conservation : A = «Excellente» ; B = «Bonne» ; C = «Moyenne / réduite»

NC = Non communiqué

PARTIE 6 – ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU de Villeneuve-le-Roi
<p>Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)</p>	<p>Le SDRIF a été approuvé le 18 octobre 2013, il définit le projet d'aménagement et de développement de l'espace francilien à l'horizon 2030.</p> <p>Les principales orientations à Villeneuve-le-Roi sont les suivantes :</p> <p><i>Carte des orientations générales du SDRIF 2030</i></p>  <p><i>En matière de préservation de la biodiversité et de paysage :</i></p> <p>Le SDRIF définit plusieurs objectifs globaux en matière de préservation de la biodiversité, dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Protéger-valoriser les espaces naturels et anticiper les mutations environnementales ; - Développer une approche environnementale de l'urbanisme ; - Préserver et valoriser les grands paysages d'Ile-de-France, notamment les reliefs (buttes, coteaux) et les belvédères/vues associées ; - Fixer les limites à l'urbanisation, favoriser la densification plutôt que l'étalement urbain ; - Conforter la Trame Verte d'agglomération et garantir les continuités écologiques en développant des réseaux de liaisons vertes et 	<p>PADD</p> <p>Le PLU de Villeneuve-le-Roi s'inscrit dans les objectifs du SDRIF. Il accompagne l'avenir et la cohésion de la commune et garantit une ville harmonieuse, ouverte, maillée et durable.</p> <p>Le PADD prévoit de perpétuer la croissance démographique et de répondre aux besoins des ménages en produisant une offre de logement satisfaisante en quantité comme en qualité à travers sa participation à l'effort régional de production de logements et répondre aux besoins des habitants, actuels et futurs (objectif 3.1).</p> <p>Le PADD affiche aussi la volonté d'équilibrer l'offre de logements sur son territoire afin de proposer une mixité de logements d'un point de vue de la typologie et du financement (locatifs, en accession). Dans cette optique de production et diversification, il promeut la dynamisation des cœurs de ville et le renouvellement du tissu villeneuvois en incluant une diversité de fonctions urbaines dans les opérations comme pour le quartier Paul Bert (objectif 3.1).</p> <p>La production de logements passera aussi par la réalisation de projets métropolitains (Bord de l'Eau) qui ont aussi pour vocation une multifonctionnalité permettant de diversifier le parc actuel et de répondre à une multitude de besoins (objectif 1.3).</p> <p>Ces projets multifonctionnels permettront de répondre aux objectifs économiques visés par le SDRIF en renforçant les centralités de la commune et surtout en maintenant la vitalité économique et en permettant aux Villeneuvois d'accéder à l'emploi (objectif 3.2). Le PADD veut à ce titre conforter les activités existantes et en développer de nouvelles. Par ailleurs, les pôles d'emploi seront pourvus en transports en commun, car le territoire est desservi par le RER C, mais aussi l'incitation de la commune à utiliser des modes alternatifs à la voiture particulière comme les modes doux en encadrant des projets cyclables, piétons...</p>

	<p>d'itinéraires doux et en veillant à garantir le déplacement des espèces dans le tissu urbain ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Considérer la nature en ville comme un « partenaire » de développement et non une variable d'ajustement de l'extension urbaine ; - Favoriser le développement de jardins partagés et familiaux ; - Faire entrer la nature en ville (« Favoriser la présence d'espaces ouverts urbains : espaces verts et boisés publics mais aussi jardins, cœur d'îlots... ») ; - Redonner une perméabilité aux berges artificialisées, sauvegarder la ressource en eau et en améliorer la qualité. <p>La carte de destination du SDRIF identifie par ailleurs un espace vert et/ou espace de loisir d'intérêt régional à créer au niveau de l'espace vert de la Pierre-Fitte ainsi qu'une liaison verte Nord-Sud à préserver le long de la Seine à l'est du territoire communal. Le fleuve et ses abords sont également des éléments d'intérêt à préserver et valoriser.</p> <p><u>En matière de risques, nuisances et pollution :</u></p> <p>Le SDRIF définit des objectifs globaux avec lesquels le PLU doit être compatible :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réduire la vulnérabilité de la ville aux risques, aux pollutions et aux nuisances ; - Lutter contre l'imperméabilisation des sols et privilégier un cycle de l'eau plus naturel en favorisant l'infiltration des eaux pluviales ; - Rechercher une utilisation raisonnée des sites pollués et proscrire la localisation de nouvelles activités à risque important pour la population. <p><u>En matière de performance énergétique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Atteindre le facteur 4 à l'horizon 2050 et la transition énergétique ; - Structurer des bassins de déplacements moins dépendants de la voiture individuelle ; - Privilégier des espaces bâtis économes en ressources. 	<p>Le développement économique se fera aussi dans le respect de l'environnement et la biodiversité, le PADD affichant les objectifs de « maintenir des continuités écologiques entre les différents supports de biodiversité » (objectif 1.4), de limitation de la consommation des espaces naturels, d'économie d'énergie et recours aux énergies renouvelables ainsi que de maîtrise des rejets et de gestion des eaux pluviales, et de valorisation des déchets (objectif 2.2). Concernant les équipements, le PADD s'inscrit pleinement dans les objectifs du SDRIF en menant une politique de développement de nouveaux pôles (valorisation emprises aéroportuaires, espace multi-équipement au sein du quartier Paul Bert), mais également en poursuivant une politique d'amélioration des équipements existants (reconversion ancienne Mairie-école, réhabilitation groupes scolaires...) afin de répondre aux besoins des habitants et usagers actuels et futurs (objectif 1.3). Ces projets seront accompagnés d'une desserte en transport en commune et des modes doux à la fois sur les sites existants et sur les nouveaux.</p> <p>De manière générale, le PADD vise à permettre aux usagers de se déplacer de façon vertueuse en assurant une connexion optimale entre les différents pôles d'attractivité et les quartiers (objectif 1.2). Pour ce faire, le PADD prévoit de renforcer les transports en commun (amélioration de l'accès au secteur gare, fréquence de trains) et consolider les liaisons douces. Les modes alternatifs à la voiture sont ainsi privilégiés dans ces objectifs en améliorant et développant le réseau doux (objectif 1.2).</p> <p>Dans le but de suivre les mobilités durables, le PADD suit les objectifs du SDRIF en matière de déploiement du très haut débit : la commune de Villeneuve-le-Roi s'engage à favoriser le développement du Haut Débit sur le territoire pour les activités économiques et l'accès aux services à la population (objectif 3.2).</p> <p>En termes de préservation des paysages et de l'environnement, le PADD s'inscrit également dans les objectifs du SDRIF. En effet l'objectif 4 de l'axe 1 vise à « Protéger et mettre en valeur les patrimoines naturels</p>
--	---	---



Extrait de la carte d'orientations du SDRIF 2013

et paysagers du territoire ». La commune cible plusieurs actions fortes de préservation et de mise en valeur des espaces de natures, et éléments paysagers et de prise en compte des risques sur le territoire, et notamment le risque inondation (objectif 3 du PADD). Le PADD prône également le renforcement des performances environnementales et énergétiques à travers plusieurs objectifs : 2.2. « Pour un développement durable du territoire », qui cherche à accompagner les évolutions du tissu urbain en optimisant le foncier, à inciter des actions de valorisation d'énergie, de déchets et de gestion des eaux. En complément, l'objectif 4.4 vise à modérer la consommation d'espaces.

Règlement

Le règlement du PLU de Villeneuve-le-Roi encourage la mixité des fonctions urbaines sur le territoire et dans la plupart des zones urbaines, en cohérence avec les objectifs du SDRIF de rapprochement des emplois et des actifs et de rapprochement des services et des habitants.

Les changements apportés au règlement sont l'adaptation aux nouveaux besoins du territoire.

Plusieurs outils réglementaires sont utilisés afin de répondre aux exigences d'augmentation des densités du SDRIF :

- Des secteurs de renouvellement privilégiés sont identifiés
- Des dispositions spécifiques dans le Haut-Pays afin de préserver le dynamisme commercial
- Des secteurs d'attente correspondant aux périmètres des OAP
- Des règles dans les zones urbaines spécifiques pour permettre également des opérations dans des secteurs déjà constitués.
- Dans le reste du territoire, le renouvellement de la ville sur elle-même est possible, notamment dans les zones urbaines mixtes, où les emprises au sol fixées permettent des évolutions des tissus existants, tout en préservant les qualités paysagères de chaque tissu notamment grâce au pourcentage d'espaces verts

		<p>imposés.</p> <p>Le paysage est également pris en compte avec la définition d'un ensemble de règles relatives à l'implantation des constructions, à l'emprise au sol, à la hauteur et à l'aspect des constructions, permettant d'assurer une harmonie des formes urbaines.</p> <p>Le règlement prévoit diverses prescriptions en faveur d'un urbanisme durable. Il intègre tout d'abord des prescriptions favorables à l'installation de dispositif permettant d'approvisionner les constructions en énergies renouvelables (article 4), ensuite il dicte des dispositions particulières en termes d'isolation thermique, de végétalisation des toitures, et d'intégration des panneaux solaires (article 11). Enfin, le règlement établit des dispositions relatives aux espaces libres (article 13), qui incluent les prescriptions graphiques (espaces verts protégés, arbres remarquables). Ces règles limitent notamment la constructibilité du terrain et imposent le traitement des parcelles par un coefficient d'espaces végétalisés ainsi que des valeurs minimales pour l'épaisseur du substrat végétal.</p> <p>Les milieux les plus « naturels » d'intérêt sont quant à eux classés en zone N. Les jardins partagés, les alignements d'arbres, les arbres remarquables, les espaces verts paysagers sont également inclus dans les inscriptions graphiques du PLU.</p> <p>Par ailleurs, le zonage prend en compte les ambitions en termes de préservation de l'environnement inscrites dans le SDRIF, par l'augmentation des surfaces des zones protégées (augmentation des zones N et des prescriptions graphiques pour préserver la TVB), notamment sur l'espace naturel de la Pierre-Fitte et de l'île aux oiseaux.</p> <p>Diverses règles assurent également la performance environnementale, et notamment la performance énergétique du territoire, proposant dans toutes les zones une souplesse dans les règles d'implantation et d'emprise au sol pour la prise en compte d'éléments techniques permettant une isolation thermique des bâtiments (article 8) ou la mise en place de pare soleil. Les terrasses non accessibles sont autorisées dès lors qu'elles reçoivent des équipements techniques liés aux</p>
--	--	--

		<p>énergies renouvelables, lorsqu'elles favorisent la récupération des eaux de pluie et respectent le principe du « zéro-rejet » et si elles sont végétalisées.</p> <p>La prise en compte des risques naturels est assurée dans le règlement, principalement en favorisant une gestion des eaux pluviales à la parcelle, permettant ainsi de limiter le ruissellement et les phénomènes de remontées de nappes.</p> <p>Enfin le règlement se positionne également en faveur de la performance environnementale en prévoyant des prescriptions encourageant les économies d'eau et la bonne gestion de l'assainissement et des déchets. Un emplacement réservé est d'ailleurs prévu, comportant la création de noues sur une portion de rue.</p> <p><u>OAP :</u> Sur un site identifié comme « secteur à fort potentiel de densification » au SDRIF, le PLU de Villeneuve-le-Roi accueille l'OAP du secteur de la Carelle permettant de répondre aux préconisations du SDRIF. L'OAP prévoit une opération de renouvellement urbain, de construire des logements diversifiés aussi bien par leur typologie que pour leur financement. Le potentiel de logements est estimé entre 264 et 308 logements. L'OAP prévoit également une requalification du secteur et de continuer l'élan de reconquête du secteur entre la gare et la Seine. Par ailleurs il intègre le développement du réseau de liaisons douces et le maintien des continuités écologiques entre réservoirs de biodiversité.</p>
<p>L'Opération d'Intérêt National Orly-Rungis-Seine-Amont</p>	<p>Le territoire Orly-Rungis Seine Amont est composé de douze communes du Val-de-Marne, douze de la vallée de la Seine et cinq du pôle Orly-Rungis.</p> <p>Le projet de développement de l'OIN s'appuie sur ces objectifs politiques majeurs mais également sur les principes de l'aménagement durable qui impliquent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une meilleure qualité de vie dans la ville ; - Une ville mieux structurée en son sein et mieux reliées aux territoires voisins ; - Une prise en compte des changements climatiques et du contexte énergétique dans une politique de développement durable. 	<p><u>OAP</u> L'OIN Orly Rungis Seine Amont identifie le secteur de l'OAP de la Carelle comme périmètre stratégique, et plus précisément comme « secteur de densification prioritaire » du fait de la sous-occupation de l'espace, délaissement par les activités économiques ou en proximité de gare.</p> <p>L'OAP prévoit une opération de renouvellement urbain, de construire des logements diversifiés aussi bien par leur typologie que pour leur financement. Le potentiel de logements est estimé entre 264 et 308</p>

	<p>Des objectifs quantitatifs ont également été définis. Il s'agit de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Créer 1 000 emplois par an pour maintenir un taux d'emploi de 1 ; - Construire, à terme, 3 000 logements nets par an ; - Développer la performance économique du territoire, notamment en s'appuyant sur les secteurs d'excellence que sont la santé (pôle Medicen), le numérique (Cap Digital), l'agro-alimentaire (sièges sociaux, MIN), les éco-industries... ; - Améliorer la performance globale des déplacements en maillant et hiérarchisant les différents modes ; - Outre les enjeux classiques d'accessibilité par la route et les transports en commun, le développement du fret par le fer ou l'eau et des liaisons douces tiennent leurs places dans le projet commun. 	<p>logements. L'OAP prévoit également une requalification du secteur et de continuer l'élan de reconquête du secteur entre la gare et la Seine. Par ailleurs il intègre le développement du réseau de liaisons douces et le maintien de continuités écologiques entre réservoirs de biodiversité.</p>
<p>Le Plan de Déplacement Urbains de l'Île-de-France (PDUIF)</p>	<p>Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) a été révisé et actualisé pour fixer des objectifs et un cadre aux politiques de déplacements à l'horizon 2020.</p> <p>L'échelon régional du document vise une coordination des politiques des acteurs de la mobilité pour tous les modes de déplacements.</p> <p>Avec une estimation de la croissance globale des déplacements de 7% d'ici 2020, le PDUIF vise :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une croissance de 20% des déplacements en transports collectifs, - Une croissance de 10% des déplacements en mode actif (marche, vélo), - Une diminution de 2% des déplacements en voiture et deux-roues motorisées. - Pour cela, le document identifie sur Orly différents projets en matière de mobilité : - Les lignes 14 et 18 du Grand Paris Express ; - Le tramway 9 Paris-Orly ; - Le Tzen Sucy-Bonneuil-Pompadour-SENIA-Orly ; - La création des sites propres pour l'Orlybus et les lignes 183 (Porte de Choisy – Choisy Le Roi Orly Sud) et ligne 91-10 (Massy-Orly Sud) ; - La plateforme portuaire d'Orly ; - La gare d'Orly-Ville (+2 500 voyageurs/jour). <p>Le PDUIF impose également la prise en compte, dans les PLU, des normes de stationnement pour les opérations de bureaux. Ces normes varient selon la proximité à des points de desserte structurante et le zonage d'application du plan. Concernant Orly, une grande partie de la commune se situe à moins de 500m d'un point de desserte structurant, donc le PLU ne pourra exiger pour les constructions de bureaux plus d'une place pour 60m² de surface de plancher.</p>	<p><u>PADD</u></p> <p>Le PLU de Villeneuve-le-Roi relève les défis posés par le PDUIF dans la mesure où il œuvre en faveur d'une meilleure performance du réseau de transports en commun, de la réduction de l'automobile au profit des modes doux, d'une requalification des grands axes de circulations et de l'amélioration des déplacements cyclistes et piétons.</p> <p>Ainsi, le PADD rappelle les défis du PDUIF à relever notamment au sein de l'objectif 1.2</p> <p><u>Règlement</u></p> <p>Les dispositions de l'article 12 du règlement (et l'article 7 des dispositions communes aux zones urbaines) fixe les dispositions générales en termes de stationnement. Les constructions neuves doivent inclure des installations permettant la recharge de véhicules électriques ou hybrides, ainsi que des emplacements sécurisés pour les vélos.</p>

<p>Le Plan de Déplacement du Val-de-Marne</p>	<p>Le Plan de Déplacements département adopté en 2019 fait office de document d'orientation de la politique de déplacements du Val-de-Marne pour la période 2018-2030.</p> <p>Il propose 3 axes stratégiques complémentaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les Val-de-Marnais au cœur des préoccupations : <ol style="list-style-type: none"> 1. Pour une mobilité choisie et maîtrisée 2. Renforcer les mobilités pour tous - Les routes départementales : un espace à vivre : <ol style="list-style-type: none"> 1. Faire évoluer l'espace public et prendre en compte l'expertise d'usage 2. Poursuivre les travaux d'amélioration de l'espace public - Se déplacer efficacement et différemment : <ol style="list-style-type: none"> 1. Développer une offre de transport diversifiée 2. Accompagner le passage d'un mode à l'autre et anticiper les besoins 3. Faciliter l'ensemble des circulations 4. Favoriser une logistique plus urbaine et responsable 5. Soutenir l'innovation et les nouveaux usages. <p>La commune de Villeneuve-le-Roi est localisée dans le secteur sud-ouest du plan de déplacements et est concernée par les problématiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Manque de liaison avec le métro ; - Manque de desserte par le tramway ; - Développement urbain important ; - Plusieurs coupures urbaines à résorber ; - Travaux d'amélioration axe D136 	<p><u>PADD</u></p> <p>Le PLU de Villeneuve-le-Roi répond aux exigences du plan de déplacement de la même manière qu'il s'inscrit dans le PDUIF, à savoir à travers l'objectif 1.2 concernant la valorisation du cadre de vie. L'objectif du PADD en matière de transport et mobilité vise à « optimiser l'organisation des transports, des personnes et des marchandises » à travers le renforcement des transports en commune, la hiérarchisation de la place de la voiture, la consolidation des réseaux de liaisons douces et par la promotion du développement du fret ferré et fluvial.</p> <p><u>Règlement :</u></p> <p>Les dispositions du PLU amorcent les orientations du Plan de déplacements du Val-de-Marne en matière de stationnement. Elles prévoient des emplacements sécurisés pour les vélos ainsi que des installations pour la recharge de véhicules électriques ou hybrides.</p> <p><u>OAP :</u></p> <p>Les OAP prévoient la réalisation de liaisons douces permettant de relier les futurs quartiers au réseau existante et au centre-ville.</p>
<p>Le Schéma Directeur des itinéraires Cyclables du Val-de-Marne (SDIC)</p>	<p>Depuis 2002, le Conseil départemental du Val-de-Marne subventionne la réalisation des aménagements cyclables communaux et intercommunaux inscrits au Schéma Directeur des Itinéraires Cyclables du Val-de-Marne (SDIC). L'état d'avancement du SDIC date de juin 2020.</p> <p>Dans le cadre de ce schéma, le Val-de-Marne a défini un réseau d'axes à aménager.</p> <p>La commune de Villeneuve-le-Roi est concernée par 3 de itinéraires structurants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'itinéraire 5, de Choisy-le-Roi à Villeneuve-le-Roi, réalisé sur le territoire de Villeneuve-le-Roi mais à relier à Porte de Choisy (Paris) - l'itinéraire 12, d'Ivry-sur-Seine à Vitry-sur-Seine (en partie réalisé et en partie en projet); - l'itinéraire 13, d'Ivry-sur-Seine à Ablon-sur-Seine (en partie réalisé, et en partie en projet). <p>Villeneuve-le-Roi est également traversée par deux itinéraires non structurants.</p>	<p><u>PADD :</u></p> <p>Le PLU de Villeneuve-le-Roi s'inscrit dans le SDIC à travers son objectif 1.2 qui définit une politique de consolidation du maillage de liaisons douces en mentionnant dans ses pièces écrites de relier le maillage au réseau intercommunal. Les objectifs visent à la fois à créer de nouvelles liaisons douces et à accompagner celles sur les voies existantes.</p> <p><u>Le règlement :</u></p> <p>La prise en compte des mobilités douces devra être incorporée aux projets de nouvelles constructions avec des emplacements sécurisés pour les vélos (article 12).</p>
<p>Le Schéma</p>	<p>Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Île-de-France a été</p>	<p><u>PADD :</u></p>

<p>Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la région Île-de-France</p>	<p>adopté le 21 octobre 2013. Il identifie les composantes de la Trame Verte et Bleue régionale et les enjeux de préservation des continuités écologiques. Le schéma définit ensuite les priorités régionales à travers un plan stratégique et propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action pour la préservation et la restauration des continuités écologiques.</p> <p>Il comporte 10 objectifs opérationnels qui s'inscrivent dans la continuité de la Charte Régionale de la Biodiversité (2003). Les moyens de mise en œuvre de la stratégie sont d'ordres réglementaires, financiers et fonciers :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maintenir et restaurer les continuités écologiques ; • Développer un réseau d'aires protégées ; • Diminuer les pressions sur les milieux naturels ; • Améliorer la connaissance de la biodiversité et suivre son évolution ; • Mobiliser tous les acteurs de la société civile sur l'ensemble de ces objectifs ; • Accompagner les acteurs pour l'intégration de la biodiversité dans toutes les politiques de manières transversales ; • Mieux faire connaître la biodiversité ; • Développer les coopérations en matière de biodiversité de l'inter régional à l'international ; • Evaluer et anticiper les impacts du changement climatique • Donner l'exemple. <p>Villeneuve-le-Roi est plus particulièrement concerné par les principaux corridors à restaurer, identifiés le long de la Seine.</p>	<p>LE PADD s'inscrit dans les ambitions du SRCE de la région notamment à travers son objectif premier « Villeneuve-le-Roi, un cadre de vie à valoriser ». La Seine représentant un corridor écologique majeur, le PADD prévoit de « poursuivre [sa] reconquête des berges », ainsi que de renforcer la présence d'espaces verts sur le territoire et d'assurer les connections entre les différents réservoirs de biodiversité.</p> <p><u>Règlement :</u></p> <p>Le principal enjeu identifié par les SCRE sur la commune de Villeneuve-le-Roi concerne la restauration des corridors alluviaux multitrane le long de la Seine. Cet enjeu est traduit dans le PLU notamment par des prescriptions graphiques telles les espaces verts protégés en bord de Seine. Classé en zone urbaine dans le PLU, les dispositions graphiques et réglementaires permettent de protéger les espaces de la Darse et de la Pierre-Fitte par un classement en zone naturelle.</p> <p>Les autres espaces de natures sont également préservés à travers un classement en zone naturelle ou par une prescription graphique permettant de préserver ces secteurs (jardins familiaux, alignements d'arbres...).</p> <p>En outre, les espaces verts résidentiels sont préservés par l'article 13 du règlement qui dicte les dispositions relatives aux espaces libres (part du terrain, coefficient pour les revêtements végétalisés) qui permet de garantir le maintien d'espaces végétalisés qualitatifs et utiles pour la biodiversité dans chacune des zones urbaines, tout en favorisant le développement de l'architecture verte.</p>
<p>Le Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie Arrêté le 20 décembre 2015,</p>	<p><u>Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie 2016-2021 :</u></p> <p>Élaboré en 2009 puis révisé en 2015, le SDAGE fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et des objectifs de qualité et de quantité des eaux, déclinés autour d'objectifs qui concernent à la fois la gestion des risques liés à l'eau, et la préservation de la biodiversité. 44 orientations et 191 dispositions qui sont organisées autour de grands défis comme :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la diminution des pollutions ponctuelles ; 	<p><u>PADD</u></p> <p>Le 1^{er} objectif du PADD du PLU de Villeneuve-le-Roi ambitionne la valorisation du cadre de vie de la commune et fixe l'objectif de « Protéger et mettre en valeur les patrimoines naturels et paysagers du territoire ». Pour cela plusieurs actions sont nécessaires : poursuivre la reconquête des berges de Seine, Compléter la carte des espaces végétalisés en cohérence avec le développement des liaisons douces,</p>

<p>applicable à partir du 1^{er} janvier 2016 Le SDAGE a été annulé en décembre 2018 en raison d'un vice de procédure, c'est le SDAGE du cycle précédent 2010-2015 qui est actuellement en vigueur sur le territoire.</p> <p>Et le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie (2016-2021)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • la diminution des pollutions diffuses ; • la protection de la mer et du littoral ; • la restauration des milieux aquatiques ; • la protection des captages pour l'alimentation en eau potable ; • la prévention du risque d'inondation <p>Le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie (2016-2021), approuvé le 7 décembre 2015 est un document de planification dont l'objectif est de réduire la vulnérabilité des territoires face au risque inondation, et de mobiliser tous les acteurs pour faciliter la résilience du territoire à la suite d'un épisode d'inondation. Les objectifs fixés par le PGRI du bassin Seine-Normandie sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Objectif 1 : Réduire la vulnérabilité des territoires - Objectif 2 : Agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages - Objectif 3 : Raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés - Objectif 4 : Mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque <p>Actuellement, le PGRI est en cours de révision. Il est en cours de consultation avec le public jusque septembre 2021.</p>	<p>préserver les perspectives sur le grand paysage et les sites naturels protégés, mais aussi maintenir l'équilibre entre espaces bâtis et espaces verts et enfin, maintenir des continuités écologiques entre les différents supports de biodiversité.</p> <p>Le 2^e objectif du PADD du PLU de Villeneuve-le-Roi est de « Mieux gérer les risques et nuisances et agir en faveur des consommations responsables ». Ainsi dans le premier volet de cet objectif, il s'agit de faire comprendre et de maîtriser la portée des risques aussi bien d'inondation que de mouvement de terrain. Cela comporte la prise en compte de la nature des sols et des milieux humides (études géotechniques, PPRI...).</p> <p>En outre, le PADD entend également restreindre, dans la mesure du possible, l'imperméabilisation des sols, en augmentant sur les surfaces d'espaces verts protégées, et lors des constructions nouvelles notamment en conservant des espaces de pleine terre suffisant et le maintien des espaces verts (protégés).</p> <p><u>Règlement :</u> Les prescriptions du règlement permettent de décliner ces orientations, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une réduction et un contrôle de l'imperméabilisation des sols illustrés par l'article 13. Il impose des portions d'espaces verts (pleine terre et complémentaires) dans les espaces libres qui favorisent l'infiltration des eaux pluviales limitant, ainsi, le ruissellement. De plus, l'ensemble des inscriptions graphiques de protection de la Trame Verte et Bleue contribueront à faciliter la gestion des eaux pluviales par infiltration directe (revêtements poreux, bandes engazonnées...). • Le raccord des nouvelles constructions au réseau déjà existant. Le règlement maintient les prescriptions de raccordement aux réseaux eau potable/eaux usées déjà
---	---	--

		<p>existantes, ainsi que l'obligation de privilégier en priorité une gestion des eaux pluviales à la parcelle.</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'application des règles déclinées au sein du règlement d'assainissement départemental qui sont transcrites dans le règlement d'assainissement local, notamment en ce qui concerne le débit maximal de déversement autorisé
<p>Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) d'Île-de-France</p> <p>Et Le Plan Climat Energie Territorial (PCET) du Val-de-Marne</p>	<p>Pour mettre en place les objectifs des lois Grenelle de l'environnement 1 et 2 au niveau local, le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) d'Île-de-France fixe les objectifs et orientations au niveau régional et propose des moyens adaptés au territoire francilien. Il a été approuvé le 23 novembre 2012 et soumis à un arrêté préfectoral le 14 décembre 2012. Ses objectifs concernent :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La sobriété énergétique et l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments • La maîtrise des consommations électriques du territoire • Le développement des modes de transports alternatifs • La promotion de la densification et de la mixité fonctionnelle • Le développement des énergies renouvelables • La densification, l'extension et la création de réseaux de chaleur et en privilégiant le recours aux énergies renouvelables <p>Il fixe également des objectifs en matière de qualité de l'air :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre l'amélioration des connaissances en matière de qualité de l'air ; • Caractériser le plus précisément possible l'exposition des franciliens à la pollution de l'air ; • Inciter les franciliens et les collectivités à mener des actions améliorant la qualité de l'air. <p>Face au dérèglement climatique, le département du Val de Marne a établi sa stratégie d'adaptation et de lutte contre le changement climatique et la pollution de l'air : le Plan Climat Air Energie du département du Val-de-Marne. Ce document a été adopté le 1^{er} février 2019. Les actions menées en faveur des citoyens et du territoire sont fixées autour de trois enjeux :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Un aménagement durable au service des Val-de-Marnais pour réduire les vulnérabilités climatiques du territoire ; 2. Un territoire dynamique, respectueux de l'environnement et de l'humain ; 	<p><u>PADD :</u></p> <p>Pour répondre aux défis Climat Air Energie, le PADD fixe des objectifs pour valoriser le cadre de vie, (renforcer les transports en commun ou consolider le maillage de liaisons douces). La recherche de déplacements plus vertueux et de l'adaptation de la ville aux besoins de chacun permet ainsi réduire les émissions liées à la voiture individuelle et d'agir pour un air plus sain.</p> <p>L'objectif 2 « Mieux gérer les risques et les nuisances et agir en faveur des consommations responsables » soutient également un développement communal durable à travers des actions d'optimisation du potentiel foncier et de limitation de consommation d'espaces naturels et agricoles, de recherche d'exploitation d'énergies renouvelables (géothermie, éolien...), de bonne gestion de la ressource eau (raccordement au réseau d'assainissement séparatif, zéro-rejet, récupération eaux pluviales) et de valorisation des déchets (tri sélectif, économie circulaire, dispositions de collecte et stockage).</p> <p><u>Règlement :</u></p> <p>Diverses règles assurent également la performance environnementale, et notamment la performance énergétique du territoire, proposant dans toutes les zones une souplesse dans les règles d'implantation et d'emprise au sol pour la prise en compte d'éléments techniques permettant une isolation thermique des bâtiments ou la mise en place de dispositifs pour les énergies renouvelables (éolien).</p> <p>Au sein de l'article 3, le paragraphe « Traitement des</p>

	<p>3. Des organisations dynamiques et des agents investis au service d'une collectivité éco-exemplaire.</p> <p>Ces enjeux déclinent à leur tour des objectifs stratégiques afin de répondre aux défis climat, air, énergie du Val-de-Marne.</p>	<p>toitures » autorise les toitures terrasses non accessibles lorsqu'elles sont destinées à recevoir des équipements techniques liés à la mise en œuvre de recherche d'énergies renouvelables nécessitant un entretien (capteurs solaires, pompes à chaleur, dispositif éolien...), ou lorsque ces toitures sont végétalisées.</p> <p>Enfin le règlement se positionne également en faveur de la performance environnementale en prévoyant des prescriptions et des dispositions encourageant les économies d'eau (citernes, bassins de récupération des eaux de pluie) et la bonne gestion de l'assainissement (raccordement au réseau d'assainissement, débit de déversement limité) et des déchets (locaux appropriés, tri sélectif).</p>
--	---	--

PARTIE 7 – CRITERES ET INDICATEURS

REFERENCIEL ORIENTATION N°1 : VILLENEUVE-LE-ROI, UN CADRE DE VIE A VALORISER					
Déclinaison de l'axe du PADD	Indicateur	Définition	Fréquence de calcul possible	Résultat à l'arrêt du PLU	Sources
<i>Préserver et valoriser les qualités urbaines de Villeneuve-Le-Roi</i>	Mise en œuvre de renouvellement urbain	Production de logements dans le cadre de renouvellement urbain	Tous les 3 ans	8 616 logements en 2018	Ville INSEE
	Valorisation du bâti historique ou patrimonial et des séquences urbaines de qualité	Mise en place d'actions touristiques ou pédagogiques	Tous les 3 ans	<i>jours du patrimoine</i>	Ville
	Protection du patrimoine bâti	Nombre de bâtiments protégés	Tous les 9 ans	<i>2 monuments protégés en 2022</i>	Ville
<i>Optimiser l'organisation des transports, personnes et des marchandises afin de lutter contre le changement climatique</i>	Amélioration de la pratique du vélo	Linéaires de pistes ou bandes cyclables réalisés dans la ville	Tous les 3 ans	<i>7 km (commune et CG)</i>	Ville et Conseil départemental
		Nombre de places de stationnement public de vélos dans la ville	Annuelle	<i>A définir</i>	Ville
	Action en faveur de l'usage du vélo	Nombre de bornes vélos en libre-service dans les espaces publics de la ville	Annuelle	Aucune station vélib'	Ville
	Action en faveur des déplacements piétons	Linéaire de voirie aménagée pour les piétons	Annuelle	<i>3 km (axes partagés et promenades parallèles aux bandes cyclables)</i>	Suivi du PLD
	Limitation de l'utilisation de la voiture	Part des transports collectifs et des modes doux dans les migrations domicile-travail	Annuelle	Trajets domicile-travail en 2018 : - Transport en commun : 40 % - Vélo : 1 % - Marche à pied : 4,3 %	INSEE (fichier des mobilités professionnelles)
	Développement de l'autopartage	Nombre de stations, de places réservées, de bornes de recharge	Tous les 3 ans	<i>3 stations pour 6 places</i>	Suivi du PLD
	Amélioration de l'offre en transports en commun	Augmentation de la fréquence des trains aux heures de pointe	Annuelle	1 train toutes les 15 minutes vers Paris	SNCF

	Action en faveur du Fret ferré et fluvial	Part des transports collectifs dans le transport des marchandises	Annuelle	40% des actifs utilisent les transports en commun en 2018	Ville VNF
<i>Répondre aux besoins actuels et futurs des Villeneuvois en équipements publics</i>	Nombre de places dans les écoles	Nombre d'élèves par classes	Annuelle	Jean Moulin : 340 élèves Paul Painlevé : 407 élèves Jules Ferry : 302 élèves Paul Bert : 374 élèves	Ville
	Prise en charge des personnes âgées	Nombre de places en EHPAD	Annuelle	/	Ville et Département
	Médecins généralistes	Densité de médecins	Annuelle	/	INSEE (Base Permanente des équipements) et ARS
<i>Protéger et mettre en valeur les patrimoines</i>	Végétalisation de la commune	Nombre d'arbres plantés, nouvelles surfaces plantées	Annuelle	3500 unités recensées	Ville
<i>Naturels et paysagers du territoire</i>	Renforcement de la trame verte et bleue dans les projets d'aménagement	Surface d'espaces verts à caractère écologique (espaces indigènes, mosaïque de milieux, stratification de la végétation) dans les projets des opérateurs publics ou privés	Tous les 3 ans	A définir	Permis de construire Ville

ORIENTATION N°2 : MIEUX GERER LES RISQUES ET LES NUISANCES ET AGIR EN FAVEUR DES CONSOMMATIONS RESPONSABLES					
Déclinaison de l'axe du PADD	Nom de l'indicateur	Définition	Fréquence de calcul possible	Résultat à l'arrêt du PLU	Sources
<i>Prendre en compte et informer sur la portée des risques et des nuisances</i>	Limitation des activités présentant un risque ou des nuisances	Nombre de site SEVESO (ou surface exploitée) ; nombre de canalisation en service sur la commune ; mise en place de réglementation appliquées au TMD	Tous les 3 ans	1 usine SEVESO seuil haut 11 usines non SEVESO 1 canalisation d'hydrocarbure	Ville Géorisques
	Limitation du bruit lié aux infrastructures	Linéaire de talus anti-bruit mis en place	Tous les 3 ans	786 m en 2020	Ville et aménageurs
	Limitation de la population soumises au risque d'inondation	Part de la population soumise au risque inondation d'après les emprises du PPRI	9 ans	9 932 hab en 2020 soit 47 % de la population	Ville - PPRI
<i>Pour un développement durable du territoire</i>	Espaces libres à la parcelle	Reste à bâtir par rapport à l'emprise au sol autorisée dans la zone	Durée du PLU	<i>A définir</i>	Cadastre PCI vecteur
	Alimentation en énergie renouvelable	Taux de raccordement à un réseau de chaleur	Tous les 3 ans	Aucun raccordement au réseau de chaleur	Gestionnaire des réseaux de chaleurs DRIEAT
	Utilisation de systèmes d'énergies renouvelables par les particuliers	Nombre d'installation de systèmes d'énergie renouvelable chez les particuliers	Annuelle	47 sites de production d'énergie photovoltaïque	Ville ENEDIS
	Valorisation des eaux pluviales	Nombre de dispositifs de réutilisation des eaux pluviales dans les nouveaux programmes immobiliers des opérateurs publics ou privés	Tous les 3 ans	<i>A définir</i>	Permis de construire, SyAGE et CG
	Gestion des eaux usées et pluviales	Part de la population raccordée à un système d'assainissement efficace	Annuelle	<i>A définir</i>	Permis de construire, SyAGE et CG
	Gestion de l'eau potable	Volume d'eau potable consommée	Annuelle	<i>A définir</i>	Syndicat de gestion

	Gestion des eaux fluviales	Qualité de l'eau générale de la Seine	Annuelle	<i>A définir</i>	SDAGE Bassin Seine Normandie
	Gestion des déchets	Quantité de déchets valorisés	Annuelle	<i>A définir</i>	Ville

ORIENTATION N°3 : VILLENEUVE-LE-ROI, UN TERRITOIRE EQUILIBRE, SOLIDAIRE, ATTRACTIF ET DYNAMIQUE

Déclinaison de l'axe du PADD	Nom de l'indicateur	Définition	Fréquence de calcul possible	Résultat à l'arrêt du PLU	Sources
<i>Maitriser l'urbanisation en favorisant la qualité et la diversité de l'habitat</i>	Attractivité de la ville	Annuelle	Annuelle	<i>A définir</i>	INSEE (Recensement Général de la Population)
	Jeunesse de la population villeneuvoise	Indice de jeunesse (rapport entre le nombre d'habitants de moins de 20 ans et les plus de 60 ans)	Annuelle	<i>2.04 en 2018</i>	INSEE (Recensement Général de la Population)
	Vieillesse démographique	Part des plus de 75 ans dans la population totale	Annuelle	<i>7.3 % en 2018</i>	INSEE (Recensement Général de la Population)
	Diversité de la taille des logements	Part des petits logements et part des grands logements dans le parc de logements	Annuelle	<i>part T1 et T2 en 2018 : 22.2 % part T5 ou plus en 2018 : 24 %</i>	INSEE (Recensement Général de la Population)
	Logement social	Part du parc de logements sociaux dans le parc de logement	Annuelle	<i>19 % en 2018</i>	Inventaire SRU
	Réhabilitation des logements	Nombre de logements réhabilités dans le parc social	Tous les 3 ans	<i>A définir</i>	Suivi du PLH
	Maitrise de la consommation foncière	Densité moyenne de logements par hectare urbanisé	Annuelle	<i>18 logements par ha en 2018</i>	Ville
	Création de logement	Nombre de logements réalisés	Annuelle	<i>103 logements en 2021</i>	Ville
	Maintien et développement du taux d'emploi	Ratio du nombre d'emplois locaux/ nombre d'actifs résidents	Annuelle	<i>0.68 en 2018</i>	INSEE (Recensement Général de la Population)

<i>Renforcer les dynamiques économiques de Villeneuve-le-Roi</i>	Maintien et développement des activités résidentielles	Part des d'actifs résidents travaillant dans la commune	Annuelle	<i>18.7 % en 2018</i>	INSEE (fichier CLAP)
	Développement du tertiaire privé	Part des emplois salariés dans le tertiaire privé	Annuelle	<i>51.2 % en 2018</i>	INSEE (fichier CLAP)
	Maintien et développement du commerce	Part des emplois salariés dans le commerce	Annuelle	<i>8.1 % en 2018</i>	INSEE (fichier CLAP)

PARTIE 8 – METHODOLOGIE DE L’EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le présent chapitre répond aux exigences du code de l'urbanisme qui prévoit, à l'article R.151-3-7°, que le rapport de présentation intègre, dans le cadre de l'évaluation environnementale, une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée

Il s'attache donc à expliquer la méthodologie de l'élaboration de l'évaluation

environnementale itérative et de sa formalisation pour constituer un chapitre du PLU. La présentation de la méthodologie est organisée selon les grands chapitres qui composent l'évaluation environnementale : l'état initial de l'environnement, la présentation des incidences thématiques globales, notamment sur les secteurs susceptibles d'être impactés, les sites Natura 2000, et les indicateurs de suivi.

1. Philosophie de l'évaluation environnementale

Remarque préalable :

Le PLU approuvé en 2017 a été annulé par décision du tribunal administratif du 15 décembre 2020 en raison de deux motifs dont l'absence d'évaluation environnementale. La Cour administrative d'Appel de Paris dans son arrêt du 16 décembre 2021 a retenu, comme le tribunal administratif, le moyen tiré de l'absence d'évaluation environnementale. La Cour fait néanmoins application des dispositions de l'article L.600-9 du code de l'urbanisme afin de permettre à la Commune et à l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre la régularisation de ce vice dans un délai de 9 mois à compter de la notification de l'arrêt.

Il faut noter qu'avant son approbation en 2017, le droit d'occupation du sol était régi par un Plan d'Occupation des Sols puis par le Règlement National d'Urbanisme. Lors de l'élaboration du PLU et conformément au code de l'urbanisme, un examen au cas par cas de l'évaluation environnementale a été réalisé. Suite à ce dernier, l'Autorité Environnementale s'était positionnée en faveur d'une dispense d'évaluation environnementale.

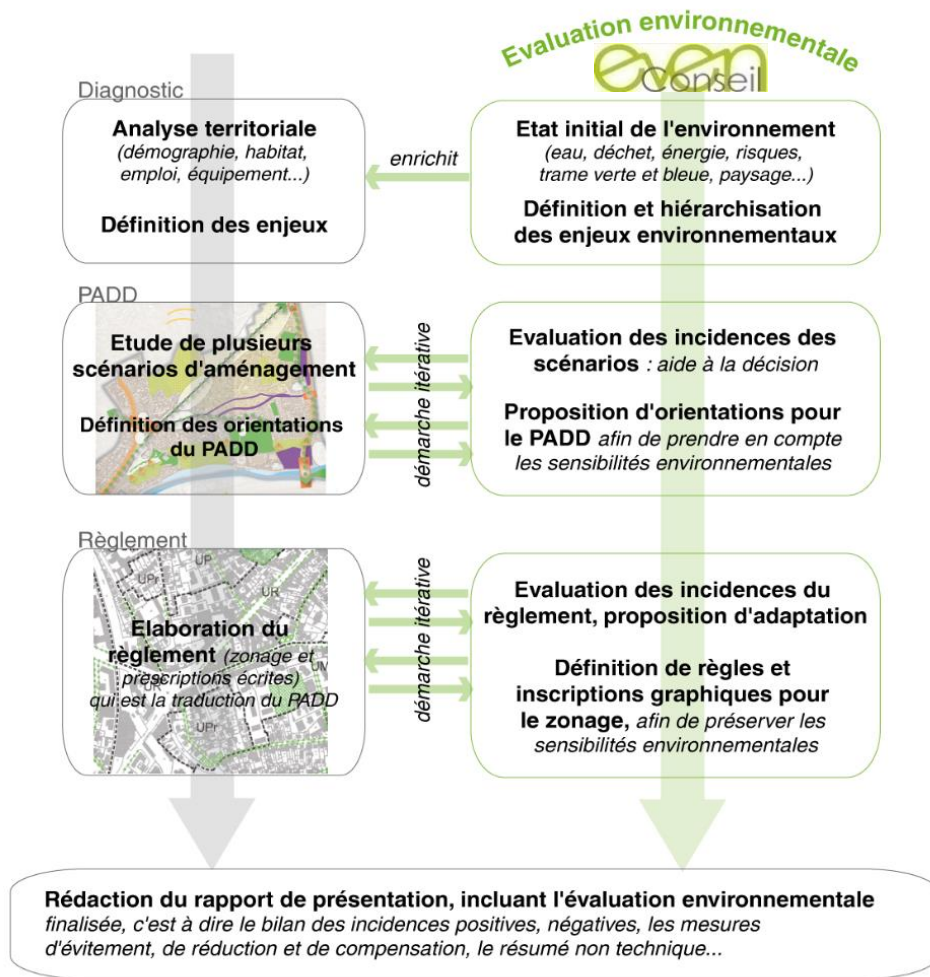
La commune de Villeneuve-le-Roi et l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre ont donc repris la procédure d'élaboration post-PADD dès 2021 afin d'intégrer une évaluation environnementale à la procédure de PLU.

A noter que sans Plan Local d'Urbanisme depuis fin 2020, le droit d'occupation des sols de la commune est donc régi par le Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui ne peut prendre en compte la complexité des projets urbains et architecturaux ayant cours sur une commune de petite couronne parisienne. Il ne permet pas non plus d'assurer une prise en compte optimale des enjeux environnementaux alors même que, comme le démontre l'état initial, la commune de Villeneuve-le-Roi est particulièrement concernée.

Dans le but de mettre fin au plus tôt à l'application du RNU et de répondre aux délais fixés par les décisions de justice, l'évaluation environnement a donc été formalisé sur la base du PLU approuvé en 2017.

En effet, du fait de cette situation particulière, l'évaluation environnementale a été réalisée a posteriori de l'élaboration du projet. Dans ce contexte, l'évaluation environnementale s'attache à identifier les enjeux environnementaux en redéfinissant un panel d'enjeux socle de l'évaluation. Elle vise également bien sûr à mettre en évidence l'ensemble des mesures prises par le PLU élaboré et à vérifier l'absence d'incidences résiduelles.

L'objectif final reste ainsi de s'assurer que la mise en œuvre du PLU soit bien anticipée afin d'atteindre un optimum environnemental.



2. Etat initial de l'environnement

L'évaluation environnementale a débuté par la reprise de l'état initial de l'environnement qui s'articule autour de thèmes strictement environnementaux (les ressources et milieux naturels, les espaces paysagers et patrimoine naturel, l'analyse urbaine, le patrimoine, l'environnement et le cadre de vie et gestion durable du territoire).

Commune de Villeneuve-le-Roi

Dans un premier temps, une vérification du document réalisé à l'élaboration du PLU a été effectuée sous l'angle des attendus de l'évaluation environnementale. Il constitue le point de départ de la démarche d'évaluation environnementale. Aucun complément n'a cependant été intégré, l'état initial de l'environnement abordant d'ores et déjà l'ensemble des thématiques.

Toutefois, il a été enrichi d'une analyse des principaux constats relatifs à chacun des thèmes étudiés, les opportunités et les menaces, et les enjeux associés. L'identification de ces derniers a permis de s'assurer par la suite, que le projet de PLU n'aurait pas d'incidences négatives sur ces thèmes en mettant en avant notamment les mesures pour les éviter.

Le diagnostic environnemental a donc permis d'identifier des enjeux environnementaux prioritaires pour l'avenir du territoire.

3. Analyse des incidences thématiques

Evaluation environnementale du PADD

L'évaluation environnementale a consisté dans un premier temps à formaliser une analyse du PADD afin de s'assurer que le projet communal retenu traite bien de l'ensemble des enjeux environnementaux prédéfinis.

Une grille d'analyse croisant les enjeux avec les principales orientations a ainsi pu mettre en évidence les incidences négatives potentielles portées par certaines orientations telles que celles visant un développement d'activités ou de logements par exemple. Les orientations qui portent des mesures pour les éviter ou réduire voire des incidences positives ont également été mises en avant. Il a ainsi été vérifié qu'aucune des incidences négatives potentielles ne soit pas complétée d'une mesure permettant de répondre à l'enjeu.

A noter que conformément aux enjeux liés à la procédure, le PADD n'a fait l'objet d'aucune modification depuis sa précédente approbation.

Evaluation environnementale du règlement / zonage

Dans la continuité de l'analyse du PADD, l'évaluation environnementale a consisté à s'assurer que les dispositions réglementaires du PLU formalisé contribuaient bien à l'évitement et la réduction des incidences négatives potentielles relevées, voire développaient des incidences positives face aux enjeux relevés.

Dans ce sens, l'évaluation environnementale a permis d'étudier un certain nombre d'outils pertinents pour prendre en compte au mieux les enjeux environnementaux dans le règlement, et ainsi limiter les incidences sur l'environnement, comme par
Projet de PLU présenté au Conseil Territorial en date du 15/02/2022 – Rapport de Présentation

exemple :

- Inciter à la végétalisation des nouvelles constructions : coefficient de végétalisation, article du règlement sur le traitement de espaces non bâti,
- Protection des linéaires de haies et alignements d'arbres au sein du règlement (L.151-23),
- Identification de secteurs de corridors à restaurer pour conforter les continuités écologiques référencées au sein de la TVB.

A noter que les secteurs de projets traduits au PLU par des Orientations d'Aménagement et de Programmation ou des Emplacements Réservés ont fait l'objet d'une analyse spécifique au titre des secteurs susceptibles d'être impactés.

Dans ce cadre, la présente évaluation environnementale a permis une meilleure prise en compte des enjeux de pollutions présents sur l'un des sites de projets, tant en termes de diagnostic que de développement de prescription pour assurer l'évitement et la réduction de l'exposition et vulnérabilité des populations face au risque identifié.

Tout comme les autres pièces du dossier, au regard des enjeux liés à la procédure, les pièces réglementaires du dossier n'ont pas été modifiées suite à la formalisation de l'évaluation environnementale, excepté l'enrichissement d'une des OAP.

PARTIE 9 – RESUME NON TECHNIQUE

1. MISE EN ŒUVRE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le Plan Local de l'Urbanisme approuvé en 2017 a été annulé par décision de justice du 15 décembre 2020 en raison de deux motifs dont l'absence d'évaluation environnementale. Il faut noter qu'avant son approbation en 2017, le droit d'occupation du sol était régi par un Plan d'Occupation des Sols. Lors de l'élaboration du PLU et conformément au code de l'urbanisme, un examen au cas par cas de l'évaluation environnementale a été réalisé. Suite à ce dernier, l'Autorité Environnementale s'était positionnée en faveur d'une dispense d'évaluation environnementale pour la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

La décision de justice contredisant ainsi cet avis, la commune de Villeneuve-le-Roi a donc repris la procédure d'élaboration dès 2021 afin d'intégrer une évaluation environnementale à la procédure de PLU.

A noter que sans Plan Local d'Urbanisme depuis fin 2020, le droit d'occupation des sols de la commune est donc régi par le Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui ne permet pas de prendre en compte la complexité des projets urbains et architecturaux ayant cours sur une commune de petite couronne parisienne. Il ne permet pas non plus d'assurer une prise en compte optimale des enjeux environnementaux alors même que, comme le démontre l'état initial, la commune de Villeneuve-le-Roi est particulièrement concernée.

Dans le but de mettre fin au plus tôt à l'application du RNU et de répondre aux délais fixés par les décisions de justice, l'évaluation environnementale a donc été formalisée sur la base du PLU précédemment approuvé.

En effet, du fait de cette situation particulière, l'évaluation environnementale a été réalisée a posteriori de l'élaboration du projet. Dans ce contexte, l'évaluation environnementale s'attache à identifier les enjeux environnementaux en redéfinissant un panel d'enjeux socle de l'évaluation. Elle vise également bien sûr à mettre en évidence l'ensemble des mesures prises par le PLU élaboré et à vérifier l'absence d'incidences résiduelles.

Le diagnostic environnemental réalisé à l'occasion de l'élaboration du PLU a été enrichi de plusieurs éléments et notamment la prise en compte d'un scénario de référence et la définition d'enjeux environnementaux.

C'est sur la base de ces enjeux environnementaux que les pièces réglementaires du PLU ont été analysées.

Les analyses menées ont démontré la nécessité de modifier les prescriptions d'un secteur de projet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de manière à ce que les enjeux de pollutions des sols soient mieux pris en compte.

Ainsi, bien que l'évaluation environnementale ait été menée a posteriori, le regard porté sur le projet a néanmoins permis de le faire évoluer à la marge pour réintégrer certains enjeux environnementaux.

Le Résumé Non Technique ci-après rend compte de la démarche menée, depuis la définition des enjeux environnementaux à la mise en avant des incidences et mesures intégrées au projet pour y répondre.

2. SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PERSPECTIVES FIL DE L'EAU

L'objet de ce chapitre est de présenter synthétiquement les atouts mais aussi les contraintes tout en mettant les perspectives d'évolution au fil de l'eau qui ont, ensemble, conduits à l'identification de différents enjeux, selon chacune des thématiques environnementales traitées.

LES RESSOURCES ET MILIEUX NATURELS

Analyse AFOM

Atouts et Potentialités	Faiblesses et Contraintes
<p>> Une commune implantée sur des coteaux donnant lieux à des perspectives paysagères qualitatives sur les environs.</p> <p>> Une continuité écologique majeure constituée de la Seine et de sa vallée.</p> <p>> Un climat de type océanique, des précipitations fréquentes mais faibles.</p> <p>> Des crues de la Seine prises en compte dans le PPRi.</p>	<p>> Des milieux lacustres pollués et en mauvais état écologique : la Seine et la darse.</p> <p>> Une urbanisation très dense favorisant l'effet d'îlot de chaleur urbain.</p> <p>> Une vulnérabilité naturelle de la nappe de Champigny, l'une des plus exploitée de France.</p> <p>> Une commune exposée aux risques d'inondations liés aux crues de la Seine.</p> <p>> Des précipitations plus courtes mais plus intenses en lien avec le changement climatique.</p>

Perspectives au fil de l'eau

- Des perspectives paysagères pouvant être altérées en lien avec des projets d'aménagement d'espaces publics, de constructions, etc ;
- Un territoire fortement urbanisé, siège de nombreuses activités, qui contraignent le retour à un bon état des masses d'eau superficielles et souterraines ;
- Un risque d'inondations par débordement de la Seine pris en compte par le PPRi limitant la vulnérabilité ;
- Une saturation du réseau de traitement des eaux pluviales avec l'accentuation des épisodes pluvieux ;
- Des phénomènes climatiques plus intenses en lien avec le changement climatique, accentuant notamment l'effet d'îlot de chaleur urbain.

LES ESPACES PAYSAGERS ET LE PATRIMOINE NATUREL

Analyse AFOM

Atouts et Potentialités	Faiblesses et Contraintes
<p>> Une commune présentant une diversité de paysage (Plateau d'Orly, centre ancien, quartier pavillonnaire...) et des perspectives qualitatives sur les coteaux lointains.</p> <p>> De nombreux espaces verts au sein de la commune et à proximité (parcs, espaces verts publics, alignements d'arbres, jardins familiaux...) assurant une offre de nature en ville et contribuant à la biodiversité urbaine.</p> <p>> La présence d'espaces à fort enjeux écologiques : zones humides de classe 2 et 3, ZNIEFF, Ile aux oiseaux, EBC, site pittoresque, ENS, et espaces délaissés.</p> <p>> Des milieux lacustres offrant des paysages naturels et des milieux à reconquérir (Seine et darse).</p> <p>> Des projets en cours visant à améliorer l'offre de nature en ville et reconquérir les berges de Seine.</p> <p>> Des objectifs inscrits dans plusieurs documents et l'adhésion au SyAGE visant à améliorer le paysage, le réseau hydrographique et conforter la nature en ville et la biodiversité urbaine.</p>	<p>> Une commune composée d'un vaste paysage de nappes pavillonnaires, peu hétérogène et absentes de points de centralité.</p> <p>> Une plaine industrielle qui éloigne les habitants du fleuve.</p> <p>> Des rejets industriels dans la darse toujours importants et des pratiques agricoles à questionner pour le maintien de la biodiversité dans les jardins.</p> <p>> Des entrées de villes à requalifier de part leur caractère routier, minéral et peu qualitatif.</p>

Perspectives au fil de l'eau

- Des perspectives paysagères pouvant être altérées à la suite de projets d'aménagement et de renouvellement urbain.
- Un site qui bénéficie d'une protection assurant sa pérennité : « parcs et jardins communaux ».
- Un patrimoine végétal au sein de la commune qui aura tendance à se raréfier en raison de la pression urbaine.
- Une multifonctionnalité des différents espaces végétalisés (jardins familiaux, parcs et jardins publics, jardins privés...) qui pourrait être perdue sans préservation des différents éléments composant la trame verte et bleue communale.
- Des aménagements d'espaces publics en cours contribuant à de meilleures ambiances en entrée de ville (avenue Le Foll par exemple).

- La mise en œuvre du Plan Vert Départemental, visant à créer une coulée verte et un parc linéaire en bord de Seine.
- La mise en œuvre du projet de remise en état des quais de Seine, pour requalifier les berges et améliorer leur accessibilité.
- La mise en œuvre de la remise en état de la Darse par le SyAGE, afin d'améliorer sa qualité chimique et écologique.
- Deux projets de création de parcs voués à améliorer l'offre de nature en ville aux habitants et renforcer la Trame Verte et Bleue du territoire.
- Des espaces écologiques remarquables identifiés et protégés comme tels (ZNIEFF, ENS...) qui pérennisent la protection de la biodiversité associée.
- Des corridors en pas japonais au sein du tissu urbanisé qui auront tendance à se raréfier avec la pression urbaine.

L'ANALYSE URBAINE

Analyse AFOM

Atouts et Potentialités	Faiblesses et Contraintes
<p>> Une mixité fonctionnelle assurée par le Haut Pays.</p> <p>> Un patrimoine bâti important et qualitatif, notamment composé du patrimoine historique du centre bourg, et des alignements d'arbres du quartier de la Faisanderie.</p> <p>> La présence d'une coulée verte au sein du quartier de la Grusie.</p> <p>> Des réaménagements et des réhabilitations en cours, et une centralité se développant dans certains quartiers.</p> <p>> Des risques pris en compte par le PPRi et un déménagement à termes de l'activité pétrolière de la zone industrielle.</p>	<p>> Un territoire peu perméable avec les communes voisines et ne disposant que de peu d'éléments de franchissement des coupures urbaines en son sein.</p> <p>> Le quartier de la Grusie qui présente peu de mixité fonctionnelle et peu d'activités.</p> <p>> Une certaine fragilisation du bâti traditionnel par les nouvelles constructions.</p> <p>> Les lotissements du Val d'Ablon et du Bord de l'eau soumis à de forts risques d'inondations.</p> <p>> Une zone industrielle classée SEVESO seuil haut, et en zone inondable.</p>

Perspectives au fil de l'eau

- Des éléments de patrimoine bâti importants, contribuant à la qualité du cadre de vie, potentiellement altérés avec des projets d'aménagements urbains.
- Le maintien de l'absence de mixité fonctionnelle dans certains quartiers, créant un manque d'équipements publics et commerciaux.
- Un risque d'inondations par débordement de la Seine pris en compte par le PPRi.
- Le maintien de l'activité du site classé Seveso en bord de Seine, exposant les habitants à des risques technologiques importants.
- Des requalifications d'espaces publics qui peuvent impliquer la suppression d'alignements d'arbres.

LE PATRIMOINE

Analyse AFOM

Atouts et Potentialités	Faiblesses et Contraintes
<p>> Une commune présentant un patrimoine bâti riche et diversifié, avec des éléments remarquables (la chambre des sources, le kiosque à musiques, la Mairie)</p> <p>> La présence de sites protégés : deux monuments historiques (classé : menhir de la Pierre Fitte ; inscrit : le chœur et le clocher de l'église) et un site classé (Parc et jardins communaux).</p> <p>> Une partie du territoire couverte par les rayons de protection de patrimoine de deux communes voisines (Villeneuve-St-Georges et Paray-Vieille-Poste) témoignant d'un environnement patrimonial.</p>	<p>> De nombreux édifices patrimoniaux qui ne bénéficient pas de protection réglementaire.</p> <p>> Des éléments patrimoniaux altérés qui nécessiteraient d'être réhabilités.</p> <p>> La destruction/dégradation des édifices patrimoniaux ne faisant pas l'objet de protection, en vue d'éventuels projets immobiliers.</p>

Perspectives au fil de l'eau

- Des sites patrimoniaux d'exception conservés et protégés comme tels.
- Une richesse patrimoniale fondant l'identité de la commune pouvant être impactée en lien avec des projets de renouvellement urbain par exemple (manque de protection), ou d'altération au regard de travaux énergétiques (isolation extérieure, panneaux solaires mal insérés...).
- Des éléments patrimoniaux peu valorisés faisant l'objet d'une dégradation avec le temps et l'absence d'entretien.

ENVIRONNEMENT, CADRE DE VIE ET GESTION DURABLE DU TERRITOIRE

Analyse AFOM

Atouts et Potentialités	Faiblesses et Contraintes
<p>> Une bonne gestion de l'eau à l'échelle de la commune, avec une qualité de l'eau potable relativement bonne, et une tendance à la baisse de la consommation.</p> <p>> Une bonne gestion des déchets assurée par un important réseau de traitement et de valorisation.</p> <p>> Une qualité de l'air satisfaisante avec une tendance à la baisse depuis 1999.</p> <p>> Des secteurs d'intérêts écologiques reconnus dans le SRCE.</p> <p>> Des risques naturels et technologiques pris en compte par plusieurs plans (PCS, PPRi, PPRt), et par l'inscription aux zonage pluvial départemental et zone de ruissellement urbain à maîtriser.</p> <p>> Des nuisances sonores prises en compte par différents plans (PEB, PGS, PPBE).</p>	<p>> Une qualité de l'air parfois dégradée : dépassements ponctuels des concentrations en NO₂ et augmentation de la concentration en O₃.</p> <p>> Un potentiel géothermique faible et une dépendance aux énergies fossiles.</p> <p>> Des nuisances sonores importantes dues aux grandes infrastructures de transport du territoire.</p> <p>> Une commune exposée à plusieurs risques naturels : retrait-gonflements des sols argileux, inondations par remontées de nappes, coulées de boues, ruissellement urbain et fluviales.</p> <p>> Une commune exposée à plusieurs risques technologiques : la présence d'un site classé SEVESO seuil haut (GPVM), de sites pollués (66 sites BASIAS et 4 sites BASOL), le transport de matières dangereuses.</p>

Perspectives au fil de l'eau

- Une baisse de la consommation d'eau potable par habitants qui se poursuit.
- Des capacités de production et de traitement des eaux suffisantes, qui assurent une ressource quantitative et qualitative aux habitants du territoire.
- Un risque d'inondation par débordement de la Seine pris en compte par le PPRi permettant de réduire la vulnérabilité
- Une pression urbaine qui contribue à renforcer l'imperméabilisation des sols et renforcer le ruissellement urbain et les risques d'inondations pluviales associées.
- Des risques naturels et technologiques identifiés et pris en compte par les différents plans d'aménagement.
- Le maintien de l'activité du site classé Seveso en bord de Seine, exposant les habitants à des risques technologiques importants.
- Des sites pollués identifiés qui feront l'objet de mesures de dépollutions et d'ouvertures des sites à d'autres usages.
- Le maintien des nuisances sonores importantes du territoire en raison des infrastructures présentes.
- Des dépassements des valeurs limites de concentrations en dioxyde d'azote toujours importants autour des axes routiers.
- Une hausse du tonnage des déchets en lien avec l'augmentation de la population.
- Des capacités de gestion et de collecte des déchets efficaces grâce à un réseau départemental fonctionnel.
- Une consommation énergétique toujours importante sur le territoire, en lien avec la croissance démographique, qui accentuera les émissions de GES.
- Des nouvelles constructions plus performantes en termes de sobriété énergétique, en lien avec les réglementations thermiques en vigueur.
- Des réhabilitations thermiques du bâti existant permettant des économies d'énergie et des réductions des émissions de GES.

2. DEFINITION DES ENJEUX ET EVALUATION DES INCIDENCES

La définition du PADD

Pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit être l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à long terme. Le PADD est une pièce obligatoire du PLU. Il doit respecter les principes du développement durable dans le domaine de l'urbanisme. La commune de Villeneuve-le-Roi s'y est donc engagée au travers une série d'orientations.

Pour ce faire, **l'axe 1 du PADD**, « Villeneuve-le-Roi, un cadre de vie à valoriser ». Les problématiques environnementales, que ce soit les questions de biodiversité, de nature en ville, de paysage et de patrimoine bâti, de préservation des ressources naturelles ou encore de fonctionnement durable du territoire sont ainsi traitées prioritairement au sein du projet de développement de la commune de Villeneuve-le-Roi. L'axe 1 décline ainsi plusieurs orientations :

- Préserver et valoriser les qualités urbaines de Villeneuve-le-Roi (Paysage, patrimoine bâti)
- Optimiser l'organisation des transports des personnes et des marchandises (Transition énergétique, mobilité durable)
- Répondre aux besoins actuels et futurs des Villeneuvois en équipements publics (Gestion de l'eau, paysage)
- Protéger et mettre en valeur les patrimoines naturels et paysagers du territoire (Patrimoine, paysage, biodiversité, milieux naturels)

L'axe 2, quant à lui prend en compte les sensibilités environnementales du territoire, notamment en termes de réduction des risques naturels et technologiques, et les nuisances. Il définit ainsi des orientations en faveur de la prise en compte des différents risques dans les projets d'aménagement (inondations, mouvements de terrain, transport de matières dangereuses...) ainsi que les nuisances liées à l'aéroport d'Orly.

Incidences

L'analyse des incidences du PLU sur l'environnement s'appuie sur un décryptage des orientations du projet et des outils de traduction réglementaire utilisés notamment pour éviter ou réduire d'éventuels impacts négatifs du projet sur l'environnement.

PAYSAGE ET PATRIMOINE

Préserver et améliorer les liens visuels et doux entre les différentes entités paysagères et géographiques (Centre ancien, nappes pavillonnaires, plateau d'Orly, bords de Seine).	Moyen
Tenir compte du relief et des fenêtres visuelles dans les compositions paysagères et la conception urbaine.	Faible
Renforcer l'identité des quartiers en travaillant l'espace public et en créant des points de centralité.	Faible
Conforter l'identité paysagère de la commune en confortant et en maillant son réseau d'espaces verts.	Moyen
Requalifier et valoriser les secteurs d'entrée de ville.	Faible
Appuyer les initiatives de réhabilitation et de réaménagement en cours sur les différents quartiers.	Moyen
Renforcer le rôle de centralité du Haut-Pays.	Faible
Créer et améliorer les franchissements des voies afin de retrouver une continuité et une unité dans la ville.	Faible
Renforcer la perméabilité de Villeneuve-le-Roi avec les communes voisines.	Faible
Faire connaître les éléments de patrimoine architectural (signalétique, circuits découverte, etc.), dans la dynamique des sentiers découverte de Villeneuve-le-Roi.	Faible
Préserver les caractéristiques (grandes lignes architecturales, volumes, matériaux) des éléments de patrimoine bâti.	Faible
Mettre en valeur des éléments remarquables par un traitement qualitatif de l'espace public à leurs abords, poursuivre la protection des éléments protégés et renforcer celle des édifices qui n'en bénéficient pas.	Faible

Incidences négatives

En raison du développement urbain :

- > Effets négatifs sur la perception paysagère : fermetures de perspectives, déstructuration et dévalorisation du paysage urbain.
- > Banalisation des formes architecturales.
- > Impacts négatifs sur les éléments de patrimoine ordinaire ou petit patrimoine.

Incidences positives et mesures d'évitement et de réduction intégrées

Mesures intégrées au PADD	Zonage	Règlement
<ul style="list-style-type: none"> > Mise en valeur des perspectives paysagères et du patrimoine bâti. > Protection des édifices patrimoniaux : maintien des qualités architecturales du tissu pavillonnaire, préservation du patrimoine bâti remarquable et valorisation des éléments de patrimoine par des sentiers découvertes. > Requalification des entrées de ville et en lien avec le développement urbain. > Requalifications paysagères et valorisation du patrimoine naturel de la commune. 	<ul style="list-style-type: none"> > Définition de zones naturelles N afin de sauvegarder le patrimoine naturel. > Déclinaison de règles spécifiques liées au gabarit des constructions dans les zones urbaines, de manière à préserver la qualité du bâti et limiter les impacts négatifs visuels. > Définition de prescriptions graphiques assurant le maintien des éléments paysagers naturels (alignements d'arbres, zones naturelles). > Définition de prescriptions graphiques des éléments de patrimoine bâti sur le plan de zonage. 	<ul style="list-style-type: none"> > Encadrement des règles relatives à l'emprise au sol des constructions, à la hauteur, l'implantation, etc en zone U pour préserver les qualités paysagères. > Mise en place de dispositions contraignantes en zone N pour préserver le patrimoine naturel.

TRAME VERTE ET BLEUE – BIODIVERSITE

Décliner les orientations cadre en matière de Trame Verte et Bleue (TVB) dans le PLU (SRCE, Plan Vert Départemental).	Fort
Préserver et restaurer la Seine pour favoriser les continuités écologiques aquatiques.	Fort
Mettre en cohérence les espaces verts et de nature au sein du territoire afin d'établir un réseau écologique fonctionnel.	Fort
Tirer profit des multiples bénéfices de la nature en ville en poursuivant une offre de proximité et en assurant l'accessibilité à tous aux espaces verts (jardins familiaux, liaisons douces...)	Fort
Valoriser le patrimoine écologique des friches et des espaces délaissés.	Moyen

Préserver et maintenir la trame de jardins et corridors boisés au sein du territoire, assurant une continuité écologique en pas japonais et une diversité d'espaces.

Moyen

Préserver la diversité des habitats des espèces remarquables.

Moyen

Incidences négatives

En raison du développement urbain, de l'augmentation des constructions et de la population :

- > Artificialisation et fragmentation des habitats naturels.
- > Dégradation et fragmentation des continuités écologiques.
- > Augmentation de la pollution lumineuse et des risques de collisions pour l'avifaune.

En raison de la promotion du fret fluvial au niveau de la darse et de la Seine :

- > Augmentation des nuisances sonores et des pollutions diffuses altérant la faune et la flore.

Incidences positives et mesures d'évitement et de réduction intégrées

Mesures intégrées au PADD	Zonage	Règlement
<ul style="list-style-type: none"> > Limitation de l'artificialisation des sols : réhabilitation de logements, utilisation de friches industrielles et densification du bâti. > Intégration d'espaces végétalisés dans les projets d'aménagements. > Protection des espaces verts et naturels du territoire. > Création, maintien, restauration et valorisation des réservoirs de biodiversité et continuités écologiques. 	<ul style="list-style-type: none"> > Définition d'espaces naturels à préserver, limitant fortement les constructions sur ces secteurs et favorisant le maintien de la TVB. > Définition d'un emplacement réservé visant à valoriser l'Île aux Oiseaux. > Définition de prescriptions graphiques assurant la protection de la trame arborée. > Définition de prescriptions graphiques assurant la protection des berges de Seine. 	<ul style="list-style-type: none"> > Encadrement de règles visant au maintien de surfaces végétalisés et limitation des surfaces imperméables au sein des zones urbanisées. > Imposition du principe de « zéro-rejet ». > Règles de gestion des eaux pluviales

PERFORMANCES ENERGETIQUES

Maintenir la bonne performance de gestion et de collecte des déchets, et poursuivre les initiatives visant à réduire les déchets à la source et améliorer le recyclage.

Faible

Réduire la dépendance de la commune aux énergies fossiles et développer la production d'énergie renouvelable.

Moyen

Réduire la consommation énergétique des bâtiments.

Faible

Incidences négatives

En raison du développement urbain, de l'augmentation des logements, constructions et de la population :

- > Accroissement des consommations énergétiques.
- > Augmentation des émissions de GES.
- > Augmentation des déchets en lien avec la consommation des ménages et les chantiers de construction.
- > Augmentation des consommations liées aux flux de déplacements.

Incidences positives et mesures d'évitement et de réduction intégrées

Mesures intégrées au PADD	Zonage	Règlement
<ul style="list-style-type: none"> > Lutte contre la précarité énergétique : rénovation et réhabilitation des logements. > Développement du potentiel géothermique et réduction de la dépendance aux énergies fossiles. > Développement de mobilités alternatives et douces : transport en commun, infrastructures pour les modes doux (coulée verte, voies cyclables, etc.), fret ferré et fluvial. > Poursuite des initiatives de réduction des déchets mises en place par la commune. 	<ul style="list-style-type: none"> > Définition d'emplacements réservés pouvant contribuer au développement des mobilités douces (noues, cheminements piétons et cyclables). 	<ul style="list-style-type: none"> > Instauration d'emplacements pour véhicules électriques dans les constructions neuves. > Aménagement d'infrastructures limitant l'usage de la voiture individuelle : zones 30, liaisons douces. > Recommandations d'installation de dispositifs d'énergie renouvelable.

SANTE ET ENVIRONNEMENT

Penser les aménagements urbains en lien avec l'effet d'îlot de chaleur urbain (végétalisation, gestion alternative des eaux...)	Fort
Adapter le PLU aux dernières évolutions du PEB d'Orly dans les secteurs de projet.	Fort
Informers les populations sur les dispositifs d'aide à l'insonorisation mis en place grâce au PGS.	Moyen
Identifier les zones calmes et les zones à enjeux en termes de nuisances sonores liés aux infrastructures routières et ferroviaires.	Moyen
Prendre en compte la problématique de l'exposition au bruit dans le cadre des futurs projets.	Fort
Préserver les habitants et usagers du territoire de la pollution de l'air, notamment dans les secteurs où les valeurs limites de concentrations en polluants sont dépassées.	Moyen

Incidences négatives

En raison de l'augmentation des flux de déplacements quotidiens avec l'arrivée de nouveaux habitants :

- > Augmentation des consommations énergétiques et des émissions de GES liées à l'utilisation des véhicules motorisées.
- > Intensification des émissions de polluants atmosphériques et augmentation de l'exposition de la population à cette pollution.
- > Augmentation des nuisances sonores liées aux déplacements.

En raison de l'urbanisation en lien avec les futurs projets d'aménagements :

- > Augmentation de l'effet d'îlot de chaleur urbain.
- > Conséquences sur la santé des habitants, en particulier les plus fragiles.

Incidences positives et mesures d'évitement et de réduction intégrées

Mesures intégrées au PADD	Zonage	Règlement
<ul style="list-style-type: none"> > Mises en place de dispositifs réduisant l'impact de la voiture : plan de circulation, amélioration du stationnement, zones 30, zones silence. > Prise en compte des nuisances sonores dans le PEBE de l'aéroport d'Orly. > Prise en compte des phénomènes acoustiques : construction de murs anti-bruit, rénovation et réhabilitation des bâtiments. > Développement de mobilités durables : création de pistes cyclables, promotion des modes doux et des transports en commun. > Maintien et création d'espaces de nature pour atténuer l'effet d'îlot de chaleur urbain. 	<ul style="list-style-type: none"> > Définition de prescriptions graphiques visant à atténuer l'urbanisation. > Définition de zonage spécifiques pour les infrastructures ferroviaires. > Définition d'emplacements réservés pouvant contribuer au développement des mobilités douces (Noues, cheminement piétons et cyclables). 	<ul style="list-style-type: none"> > Encadrement de règles visant au maintien d'espaces végétalisés dans les différentes zones. > Instauration d'emplacements pour véhicules électriques dans les constructions neuves. > Aménagement d'infrastructures limitant l'usage de la voiture individuelle : zones 30, liaisons douces.

RESSOURCE EN EAU

Appuyer la volonté d'améliorer la qualité écologique et chimique de la darse de Villeneuve-le-Roi par le SyAGE.	Moyen
Participer au maintien des équilibres quantitatifs des ressources en favorisant une gestion alternative et économe de l'eau (développer la récupération des eaux pluviales, les techniques alternatives...).	Moyen
Optimiser la collecte des eaux usées et éviter tout dysfonctionnement dans le réseau.	Faible

Incidences négatives

En raison du développement urbain et de l'arrivée de nouveaux habitants :

- > Accroissement des besoins en eau potable.
- > Demande supplémentaire en termes de capacité de traitement des eaux usées.

En raison de l'urbanisation :

- > Augmentation de l'artificialisation et de l'imperméabilisation des sols.
- > Augmentation du ruissellement urbain : augmentation du volume de traitement des eaux usées et pollution diffuses.

En raison du développement du fret fluvial :

- > Potentielles sources de pollution.
- Commune de Villeneuve-le-Roi

Incidences positives et mesures d'évitement et de réduction intégrées

Mesures intégrées au PADD	Zonage	Règlement
<ul style="list-style-type: none"> > Achèvement de la mise en séparatif du réseau d'assainissement. > Développement de surfaces non artificialisées : maintien des espaces verts, intégration de surfaces végétalisées. > Délocalisation à termes du site du groupement pétrolier : limitation des pollutions. 	<ul style="list-style-type: none"> > Définition d'un emplacement réservé préconisant l'installation de noues. 	<ul style="list-style-type: none"> > Obligation de raccordement des bâtiments au réseau d'assainissement séparatif. > Encadrement de l'occupation du sol dans la zone du périmètre de protection de l'usine de production d'eau potable. > Prise en compte des différentes dispositions du SyAGE. > Instauration du principe du « zéro-rejet » pour les constructions neuves. > Respect des prescriptions du PPRi.

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Protéger les habitants des risques d'inondations par la prise en compte des prescriptions du PPRi dans le PLU.	<i>Fort</i>
Réduire le risque d'inondations pluviales en maîtrisant le ruissellement urbain.	<i>Moyen</i>
Adapter les constructions en zones de remontée de nappes.	<i>Fort</i>
Intégrer les risques de mouvements de terrain dans les perspectives de développement de la ville.	<i>Moyen</i>
Considérer les sites pollués ou potentiellement pollués dans l'aménagement du territoire.	<i>Moyen</i>
Assurer une cohabitation sécurisée des activités économiques et industrielles avec l'habitat et réduire la vulnérabilité.	<i>Moyen</i>

Incidences négatives

En raison du développement urbain et des nouvelles constructions et aménagements :

- > Augmentation de l'imperméabilisation des sols et du risques d'inondations par ruissellement urbain.
- > Augmentation de l'exposition des habitants aux risques d'inondations par remontées de nappes.

Incidences positives et mesures d'évitement et de réduction intégrées

Mesures intégrées au PADD	Zonage	Règlement
<ul style="list-style-type: none"> > Prise en compte du PPRi de la Marne et de la Seine > Limitation du ruissellement urbain par des mesures de gestion des eaux pluviales (amélioration du réseau d'assainissement, mise en séparatif, zéro-rejet, prise en compte des règles d'assainissement du SyAGE) > Préservation des espaces végétalisés pour favoriser l'infiltration pluviale. > Prise en compte des risques liés au transport de matières dangereuses. > Objectif de délocalisation à termes du dépôt pétrolier. 	<ul style="list-style-type: none"> > Pas d'éléments graphiques liés au risque d'inondation, mais PPRi annexé au dossier du PLU. 	<ul style="list-style-type: none"> > Mise en place de normes de limitation de la constructibilité. > Dispositions facilitant l'écoulement de eaux (traitement des espaces libres par des espaces végétalisés et revêtement poreux, noues, aménagements piétons, etc.) > Prise en compte du PPRT du GPVM.

4. Incidences sur les sites Natura 2000

Le réseau Natura 2000 rassemble les espaces naturels et semi-naturels d'intérêt patrimonial à l'échelle de l'Union Européenne, dans le but de préserver la biodiversité en visant à concilier les activités humaines et la protection des milieux naturels. Elle est fondée sur deux directives : la directive « Oiseaux », et la directive « Habitats ».

Conformément aux articles R414-19 et L414-4 du Code de l'environnement, le PLU de Villeneuve-le-Roi doit faire l'objet d'une évaluation des incidences sur les sites Natura 2000 présents à l'échelle du territoire et dans un rayon de 20 km autour.

La commune de Villeneuve-le-Roi ne comporte aucun site Natura 2000 au sein de son périmètre communal. En revanche, trois sites sont considérés dans un rayon de 20 km autour :

- FR112013 – Sites de Seine-Saint-Denis (ZPS)
- FR110102 – Marais d'Itteville et de Fontenay-le-Vicomte
- FR1100805 – Marais des basses vallées de la Juine et de l'Essonne.

Les sites de Seine-Saint-Denis sont composés de 5 entités comprises dans le périmètre, constituées de parcs et de forêts. La zone est classée au titre de la directive oiseaux, au vu de la richesse avifaunistique présente sur les sites. Les sites sont toutefois situés loin de la commune, et séparés par de nombreux éléments de fragmentation caractéristiques des milieux urbains (voies ferrées, routes, etc.). D'autre part, les sites se trouvent proches du bois de Vincennes, zone analysée comme principal réservoir de biodiversité en Ile-de-France et beaucoup plus propice à l'accueil de la faune des sites.

Les sites des Marais d'Itteville et de Fontenay-le-Vicomte, et du Marais des basses vallées de la Juine et de l'Essonne sont localisés à l'extrême sud de la commune, à proximité de l'Essonne. Ces zones sont constituées de marais, tourbières et forêts, et abritent de la petite faune ainsi qu'une avifaune remarquable. Ces sites sont toutefois séparés de la commune d'environ 20 km, avec des corridors écologiques à fonctionnalité réduite, ainsi que de nombreux obstacles. Par ailleurs, la présence de l'Essonne est beaucoup plus propice à l'accueil de la faune et de la flore du site, que la commune de Villeneuve le Roi.

Au vu de la distance importante des sites par rapport à la commune de Villeneuve-le-Roi, de la présence de corridors dégradés et de nombreux éléments de fragmentation, ainsi de la relative proximité des sites avec des zones de plus grande richesse naturelle, il est possible de déduire que la mise en œuvre du PLU n'aura aucun impact sur les sites Natura 2000.

5. Articulation avec les documents d'urbanisme, les plans et programmes supérieurs

D'après le Code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU, lorsqu'il fait l'objet d'une évaluation environnementale, « expose le diagnostic et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ». Le PLU de Villeneuve-le-Roi s'inscrit bien dans le cadre des orientations dictées par les documents suivants :

- Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)
- L'Opération d'intérêt national Orly-Rungis-Seine-Amont
- Plan de Déplacement Urbain de l'Ile-de-France (PDUIF)
- Plan de Déplacement du Val de Marne
- Schéma Directeur des Itinéraires Cyclables du Val-de-Marne (SDIC)
- Schéma de Cohérence Ecologique de la région Ile-de-France (SRCE)
- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie
- Plan de Gestion des Risques d'Inondations (PGRI) du bassin Seine-Normandie
- Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) d'Ile-de-France
- Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du Val-de-Marne



Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villeneuve-le-Roi

Projet de PLU présenté au Conseil Territorial
en date du 15/02/2022

**Projet d'Aménagement et de
Développement Durable**

Pièce n°2

Projet d'Aménagement et de Développement Durable



Introduction

Le P.A.D.D. définit les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune.

Il a trois rôles :

- *Il expose la politique de la commune pour les années à venir. C'est un document destiné à l'ensemble des citoyens qui doit être clair et concis,*
- *Il constitue un cadre de référence pour la gestion future du P.L.U. dans la mesure où le choix des procédures d'évolution du P.L.U. s'opèrera sur la base de la remise en cause ou non de son économie générale,*
- *Il constitue un lien de cohérence interne dans le dossier de P.L.U. Les orientations d'aménagement et le règlement (écrit et graphique) sont élaborés en cohérence avec le P.A.D.D.*

Un contenu exhaustif posé par le Code de l'Urbanisme

- Le P.A.D.D. définit les orientations générales en termes de politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, mais également de protection des espaces naturels, agricoles, forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.
- Il fixe les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

L'expression du projet communal à l'horizon 2025

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a pour ambition de répondre aux enjeux posés dans le diagnostic. Il exprime le projet communal qui engage la commune pour les 10 à 15 ans à venir .

Un document « cadre », clair et accessible à tous

- Le P.A.D.D. doit être simple, compréhensible pour les administrés et fait l'objet d'un débat clair au sein du Conseil Municipal.
- Le P.A.D.D. n'est pas opposable aux tiers. Les dispositions réglementaires et les orientations d'aménagement et de programmation contenues dans le dossier de P.L.U. doivent cependant être en cohérence avec celui-ci.

Les objectifs du PADD

1

Villeneuve-le-Roi, un cadre de vie à valoriser

2

Mieux gérer les risques et les nuisances et agir en faveur des consommations responsables

3

Villeneuve-le-Roi, un territoire équilibré, solidaire, attractif et dynamique

4

Objectifs de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

5

Carte de synthèse



Villeneuve-le-Roi, un cadre de vie à valoriser

- 1.1 – Préserver et valoriser les qualités urbaines de Villeneuve-le-Roi**
- 1.2 – Optimiser l'organisation des transports des personnes et des marchandises**
- 1.3 – Répondre aux besoins actuels et futurs des Villeneuvois en équipements publics**
- 1.4 – Protéger et mettre en valeur les patrimoines naturels et paysagers du territoire**

1 Villeneuve-le-Roi, un cadre de vie à valoriser

1.1 – Préserver et valoriser les qualités urbaines de Villeneuve-le-Roi

■ Renforcer la lisibilité du territoire communal

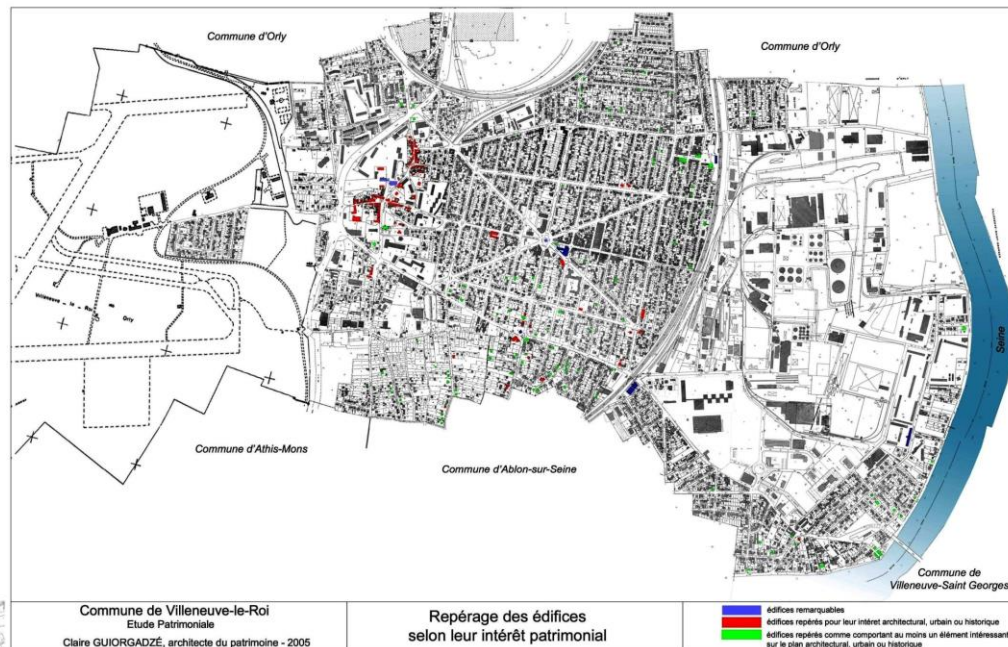
- **En requalifiant les entrées de ville :**
 - **Requalification du carrefour du Cadran (valorisation paysagère)** en vue d'ouvrir le carrefour sur le quartier Haut et assurer des liaisons avec les nouveaux pôles d'équipements.
 - **Requalification des entrées de villes :** depuis les communes d'Orly, d'Ablon-sur-Seine et de Villeneuve-Saint-Georges.
 - **Redéfinir une entrée ville au niveau de la gare** en accompagnant la valorisation du pôle de la gare.
- **Affirmer les identités et les caractéristiques des différents secteurs urbains par des dispositions réglementaires spécifiques.** Par exemple préserver la morphologie de certains quartiers pavillonnaires.
- **Favoriser le renouvellement urbain au sein de l'enveloppe bâtie existante notamment le long des principaux axes reliant les quartiers :**
 - le long de l'avenue Le Foll
 - aux abords de la gare
- **En renforçant et créant des pôles de centralités :** le pôle de la Gare, le pôle linéaire de la rue du Général de Gaulle, le pôle du Haut Pays.

1 Villeneuve-le-Roi, un cadre de vie à valoriser

1.1 – Préserver et valoriser les qualités urbaines de Villeneuve-le-Roi

Préserver et valoriser les bâtis et les séquences urbaines intéressants

- Identifier les constructions constituant une valeur historique ou patrimoniale, témoins d'un mode de vie traditionnel.
- Sauvegarder les édifices remarquables et patrimoniaux de la ville classé (Menhir « La Pierreffitte ») et inscrit au titre des monuments historiques (Eglise Saint-Pierre Saint-Paul partiellement inscrite) afin de marquer leur protection, préserver le patrimoine local remarquable intéressant ou remarqué.



- Mettre en valeur ces séquences urbaines ou les édifices remarquables à travers la mise en place d'une promenade patrimoniale et pédagogique sur le territoire de Villeneuve-le-Roi.

1 Villeneuve-le-Roi, un cadre de vie à valoriser

1.2 – Optimiser l'organisation des transports, des personnes et des marchandises

■ Renforcer les transports en commun

- Valoriser les infrastructures de transport en commun existantes et à venir afin d'assurer une bonne connexion du territoire au réseau régional : un RER C à 7 min de Paris, l'amélioration de l'accès au secteur de la gare.
- Poursuivre les réflexions engagées avec les partenaires afin de garantir une desserte en transport en commun équilibrée sur l'ensemble des quartiers et agir en faveur d'une plus grande fréquence des trains aux heures de pointe.

■ Hiérarchiser la place de la voiture dans la ville

- **Plan de circulation :**
 - Rénovation de l'avenue Paul Vaillant Couturier (trottoirs, voirie, aménagement d'une piste cyclable,...), aménagement d'un giratoire Place Léon Saxel, rue Henry Gilbert,
 - Requalification des quais de Seine,
 - Création de zones 30, voir des zones dites de « silence ».
- **Améliorer le stationnement sur Villeneuve-le-Roi :** réglementer le stationnement sur l'espace public pour la fluidité des quartiers (zone bleue, stationnement résidentiel, etc.), et repenser les dispositions spécifiques selon les quartiers et les destinations autorisées.

■ Consolider le maillage de liaisons douces

- Assurer un schéma de circulations douces complet à l'échelle communale et relié au maillage intercommunal vers les lieux attractifs tels que les équipements, les écoles, les commerces, etc..., via plusieurs projets.
Projet sur les liaisons douces (chemins piétonniers et/ou cyclables).
- **Création de liaisons douces :**
 - À partir du carrefour du Cadran vers le Haut-Pays,
 - Entre les équipements du plateau et le chemin de la Grusie (**création d'une liaison nouvelle dans la continuité avec la rue du Général de Gaulle vers la ZAC**)
- **Accompagnement de voies existantes :**
 - Sur la voie reliant l'avenue Le Foll et le quartier Paul Bert (avenue Raoul Delattre),
 - Le long de l'avenue de la Carelle, reliant le quartier de la Gare au quartier Paul Bert,
 - Sur la voie de Seine

■ Promouvoir le développement du fret ferré et fluvial

- Maintenir, valoriser et développer le port fluvial existant, accessible via la darse.

1 Villeneuve-le-Roi, un cadre de vie à valoriser

1.3 – Répondre aux besoins actuels et futurs des Villeneuvois en équipements publics

■ Poursuivre le développement des services publics et collectifs

- Développement des nouveaux pôles d'équipements :
 - Réflexion pour valoriser les emprises aéroportuaires
 - La création d'un espace multi-équipement au sein du quartier Paul Bert
- Poursuivre la politique d'amélioration des équipements actuels et rationaliser les équipements existants (par exemple : reconversion de l'ancienne Mairie-école, réhabilitation des groupes scolaires, développement des nouvelles technologies, enfouissement des réseaux, gestions des eaux pluviales...)

Le Val d'Ablon, le Bord de l'Eau et Voie de Seine :

- Continuer la création du réseau d'assainissement et désencombrer les canalisations
- Création et restructuration des équipements publics sur le Bord de L'Eau (centre social du Bord de l'Eau, crèche de 40 berceaux, Espace Public Numérique, centre de loisirs, ...)
- Valorisation du terrain du Conseil Général,
- Création d'une maternelle dans le cadre de l'urbanisation de la friche industrielle située voie de Seine
- Réaménagement des terrains de sport Gallieni
- Aménagement de la Plaine des jeux : création de terrains multisports et d'un skatepark sur le quartier du Bord de l'Eau
- Projet d'EHPAD à l'étude
- Améliorer l'accès au fleuve dans la continuité de la coulée verte continuer la mise en valeur des bords de Seine
- Valoriser l'espace remarquable de l'Île aux oiseaux

Sur le Centre-ville :

- Réaménagement du parvis et pôle de la gare
- Réhabilitation et extension de la salle des fêtes Pierre Martin,
- Modernisation des cantines
- Mise aux normes, ravalement et modernisation du marché couvert de la « Faisanderie »
- Création d'une crèche avenue du Maréchal Joffre
- Mise en place de bassins de rétention d'eau sur le quartier du Coteau
- Poursuivre la mise en accessibilité (PMR) de la voirie communale

Sur le Haut Pays :

- Continuer et accompagner la valorisation du Cœur de Village
- Poursuivre la réhabilitation de l'église
- Création d'une Maison des Arts dans l'ancienne Mairie-école
- Réhabilitation du pavillon Besniard
- Réalisation de murs antibruit
- Création d'un nouveau pôle commercial Cours de Verdun
- Accompagner la revalorisation du secteur cours de Verdun
- Revalorisation de la Grusie et Leblanc Barbedienne

1 Villeneuve-le-Roi, un cadre de vie à valoriser

1.4 – Protéger et mettre en valeur les patrimoines naturels et paysagers du territoire

■ Poursuivre la reconquête des berges de Seine

Requalification des berges et création de belvédères sur les quais de Seine, replantation des arbres sur les quais de Seine. Création des pistes cyclables.

■ Compléter la carte des espaces végétalisés en cohérence avec le développement des liaisons douces

Valorisation et aménagement d'espaces végétalisés :

- Valorisation paysagère et végétale sur l'île aux oiseaux
- Aménagement d'une coulée verte de la gare jusqu'aux berges de Seine (Noues paysagères et cheminement)
- Valorisation de la Coulée verte sous le cône d'atterrissage d'Orly reliant le plateau à la rue Henri Laitre.
- Création ou valorisation d'espaces verts au sein des quartiers.
- Assurer une gestion raisonnée de ces espaces végétalisés via la mise en place de dispositifs réglementaires spécifiques
- Développer des cheminements piétons, notamment sur la promenade des puits.
- Assurer une gestion raisonnée des espaces verts.

■ Préserver les perspectives sur le grand paysage et les sites naturels protégés

- la Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique concerne la partie sud du territoire communal. La « Vallée de la Seine de Corbeil-Essonnes » constitue un espace riche, qui offre des potentialités biologiques importantes (zone de silures remarquables).
- les jardins et parcs communaux sont protégés au titre des sites inscrits.



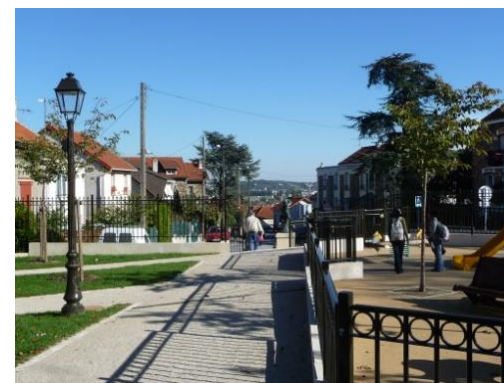
1 Villeneuve-le-Roi, un cadre de vie à valoriser

1.4 – Protéger et mettre en valeur les patrimoines naturels et paysagers du territoire

■ Maintenir l'équilibre entre les espaces bâtis et les espaces verts

La municipalité souhaite préserver et valoriser cette trame végétale qui structure le paysage, notamment :

- en mettant en place des contraintes en terme d'espaces verts dans les zones résidentielles afin de maintenir les nombreux jardins privés, éléments identitaires de Villeneuve-le-Roi,
- en préservant et protégeant les parcs et squares existants,
- en prévoyant dans les futurs projets d'aménagement ou de renouvellement des espaces végétalisés, d'agrément de qualité,



■ Maintenir des continuités écologiques entre les différents supports de biodiversité

Identifier et assurer des connexions entre les différents supports de biodiversité, en associant la trame verte (parcs, jardins publics, jardins privés ainsi que les berges...) et la trame bleue (la Seine et les milieux humides). Il s'agit de restaurer le réseau d'échange des espèces animales ou végétales sur l'ensemble du territoire communal à travers la mise en valeur de ces réservoirs de biodiversité.

Dans ce sens, la ville a notamment délibéré en faveur de l'adhésion de la commune au projet de Phyt'Eaux Cités.

2

Mieux gérer les risques et les nuisances et agir en faveur des consommations responsables

2.1 – Prendre en compte et informer sur la portée des risques et des nuisances

2.2 - Pour un développement durable du territoire

2

Mieux gérer les risques et les nuisances et agir en faveur des consommations responsables

2.1 – Prendre en compte et informer sur la portée des risques et des nuisances

■ Limiter et prendre en compte les nuisances liées à la nature des sols et aux milieux humides dans les projets

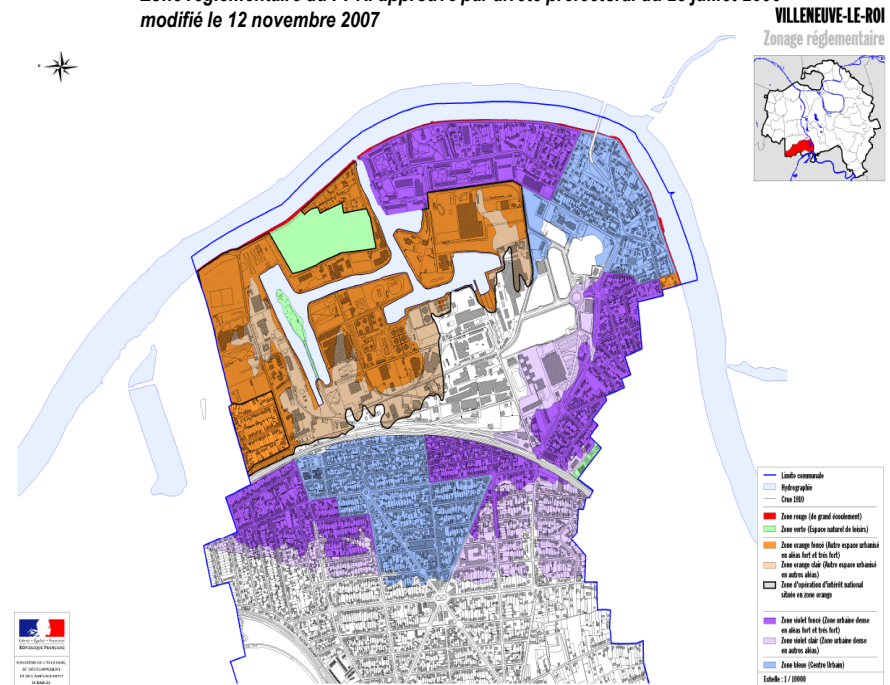
Informer sur les risques de mouvements de terrains

A travers une politique de prévention, il convient de sensibiliser les pétitionnaires aux risques sur leur terrain et les inciter à réaliser des études géotechniques afin de prendre les mesures de construction adéquates (fondations, implantations..)

Prendre en compte les risques liés aux inondations

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Marne et de la Seine du Val-de-Marne formule des prescriptions particulières sur les secteurs à risques.

Zone réglementaire du PPRI approuvé par arrêté préfectoral du 28 juillet 2000 modifié le 12 novembre 2007



2

Mieux gérer les risques et les nuisances et agir en faveur des consommations responsables

2.1 - Pour limiter et informer sur la portée des risques et des nuisances

■ Prendre en compte les nuisances sonores liées aux infrastructures :

Aux transports aériens

Le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome d'Orly limite la constructibilité du territoire communal et engendre des prescriptions particulières en matière d'aménagement. Approbation de la révision du PEB en date du 21/12/12 en application de la nouvelle législation permettant des secteurs de renouvellement. Un projet de construction de logements dans l'ex-zone C du PEB est subordonnée à la délimitation par arrêté préfectoral d'un secteur de renouvellement urbain en application de l'article L 112-10 du Code de l'Urbanisme dont l'initiative revient désormais au Président de l'Etablissement Public Territorial.

Aux transports routiers et ferrés

La prise en compte des phénomènes acoustiques dès la conception et l'aménagement de nouvelles constructions.

Notamment :

- les constructions aux abords de la RN6, RN7, RD 29, RD 32, RD 125 et RD 64,
- des murs anti-bruit seront réalisés pour protéger les quartiers concernés le long des voies du grand Godet et en limite d'Orly ville, des Saules à Orly ville en passant notamment :
 - du Grand-Godet au vieux cimetière,
 - dans le quartier Sauret-Châtelier, le long de la route d'Orly,
 - dans le secteur du Coteau, de l'avenue Nikos-Belloyanis à l'école Paul-Painlevé.

2

Mieux gérer les risques et les nuisances et agir en faveur des consommations responsables

2.1 - Pour limiter et informer sur la portée des risques et des nuisances

- Prendre en compte les risques technologiques et la présence de matières dangereuses, liées :

Au site SEVESO « Seuil haut »

Délocalisation du dépôt de la Société Pétrolière du Val-de-Marne (SPVM) de Villeneuve-le-Roi, inscrite dans les objectifs de l'Opération d'Intérêt National. Prise en compte du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) relatif au dépôt pétrolier SPVM.

Aux transports de matières dangereuses par voies routières, ferroviaires et fluviales

La prévention des risques liés aux transports de matières dangereuses repose sur des réglementations strictes qui s'imposent aux transporteurs (caractéristiques des véhicules, signalisation, circulation...).

Aux transports de matières dangereuses par canalisations

Ces canalisations font l'objet de prescriptions constructives et d'exploitation, ainsi que de mesures d'information et de mise en conformité.

Sur Villeneuve-le-Roi, trois types de canalisations doivent être prises en considération:

- des canalisations de transport de gaz exploitées par la société GRTgaz se trouvant au sud-est de la commune,
- une canalisation d'hydrocarbures exploitée par la société TRAPIL se trouvant à l'est de la commune et traversant la commune du nord au sud,
- une canalisation d'hydrocarbures exploitée par la société SMCA se trouvant au Sud-Ouest de la commune dans l'enceinte de l'aéroport d'Orly.

2

Mieux gérer les risques et les nuisances et agir en faveur des consommations responsables

2.2 - Pour un développement durable du territoire

■ Accompagner les évolutions du tissu urbain en faveur d'une optimisation foncière et garantir une limitation de la consommation des espaces naturels

- Valoriser les grands espaces naturels de la commune en les préservant dans le cadre du PLU
- Optimiser le potentiel foncier résiduel et maintenir des espaces végétalisés au sein des secteurs d'urbanisation nouveau.

■ Poursuivre les incitations à l'économie d'énergie ou l'utilisation d'énergies renouvelables

La géothermie sera utilisée et mise en place sur le quartier du Haut Pays.

La commune incite à travers le PLU, à l'économie d'énergies et à l'emploi d'énergies propres et renouvelables, par des règles de constructions ou d'aménagement spécifiques et adaptées, en rappelant que le CAUE accueille un Espace Info Energie par exemple, permettant de sensibiliser la population à ces différents points.

Pour ce qui concerne la Municipalité, elle poursuivra une démarche qualité environnementale dans les futurs projets publics.

■ Inciter à la maîtrise des rejets et de la gestion des eaux pluviales

- En prenant en compte les règlements d'assainissement des eaux usées et pluviales du SyAGE et du Département
- Tendre vers le « 0 » rejet
- En incitant à la récupération des eaux de pluies et en favorisant des espaces perméables au sein des zones urbanisées.
- Achèvement de la mise en séparatif du réseau d'assainissement

■ Valorisation de la gestion des déchets

- Poursuivre les études sur la valorisation des déchets mises en place sur Villeneuve-le-Roi.
- Développer la collecte incitative et l'économie circulaire,
- Prévoir les dispositions adaptées pour le stockage et le ramassage dans les opérations d'ensemble.

3

Villeneuve-le-Roi, un territoire équilibré, solidaire, attractif et dynamique

3.1 – Maîtriser l'urbanisation en favorisant la qualité et la diversité de l'habitat

3.2 – Renforcer les dynamiques économiques de Villeneuve-le-Roi

3

Villeneuve-le-Roi, un territoire équilibré, solidaire, attractif et dynamique

3.1 – Maîtriser l'urbanisation en favorisant la qualité et la diversité de l'habitat

■ Développer une offre de logements suffisante pour maintenir les populations résidentes et accueillir de nouvelles populations, conformément aux objectifs de l'OIN

Les objectifs de production de logements poursuivis par la commune sont ainsi inscrits dans la dynamique du plan stratégique de l'OIN (3 000 logements par an sur les 12 communes adhérentes).

Compte tenu de la qualité de la desserte (actuelle et en projet) et de la situation de la commune, de son potentiel foncier et afin de répondre aux enjeux de construction évoqués ci-dessus, **une production de logements est envisagée sur Villeneuve-le-Roi de l'ordre de 110 logements par an, objectif compatible avec les informations transmises par l'Etat dans son Porter à Connaissance, qui préconise la réalisation d'au moins 110 logements par an pour les années à venir. Cette orientation doit permettre de porter la population à 20 670 habitants en 2025 suivant le 1^{er} scénario du diagnostic.**

■ Maîtriser la consommation du foncier avec des formes urbaines adaptées au contexte de Villeneuve-le-Roi

Estimation de la densité moyenne actuelle : 33 logements par hectare urbanisé.

Favoriser des densités et des formes urbaines plus denses avec au moins 37 à 38 logements par hectare dans les nouvelles opérations conformément aux dernières législations.

3

Villeneuve-le-Roi, un territoire équilibré, solidaire, attractif et dynamique**3.1 – Maîtriser l'urbanisation en favorisant la qualité et la diversité de l'Habitat****■ Réaliser un parc de logements mixtes en termes de typologie et de financement**

L'équilibre démographique et social du territoire dépend de sa capacité à répondre aux besoins en logement grâce à une offre diversifiée, correspondant aux aspirations et aux moyens de chacun : des jeunes qui quittent le foyer familial (location, accession "aidée" et petits logements), des ménages avec des revenus élevés, des ménages à faibles revenus dans le parc social, des familles recomposées souhaitant un logement adapté, des ménages souhaitant accéder à la propriété.

Poursuivre le développement du parc social et diversifier l'offre.

■ Poursuivre l'engagement de renouvellement urbain à destination de l'habitat sur le quartier du Bord de l'Eau afin de répondre aux besoins de la population**■ Poursuivre l'engagement fort de la ville en vue de résorber l'habitat insalubre, de remettre sur le marché des logements vacants**

3

Villeneuve-le-Roi, un territoire équilibré, solidaire, attractif et dynamique

3.2 – Renforcer les dynamiques économiques de Villeneuve-le-Roi

- Conforter les zones d'emplois existantes en permettant leur évolution et en accueillant de nouvelles entreprises porteuses d'emplois

Objectif : équilibrer le ratio habitat/emploi sur le territoire de Villeneuve-le-Roi

(rappel : ratio départemental habitat/emploi = 1,3)

- Encadrer la reconversion du site accueillant aujourd'hui le dépôt du site SPVM classé SEVESO II

- Accompagner la mutation des activités industrielles vers des activités dites « propres » tournées vers le tertiaire

- Sur le secteur de la Carelle
- Valorisation des friches de l'Aéroport De Paris

- Maintenir et développer les commerces de proximité ainsi que les activités compatibles avec un environnement résidentiel

Développer des activités compatibles avec un environnement résidentiel et préserver les linéaires commerciaux

Projets :

- Requalification du marché couvert
- Dynamiser le commerce, notamment aux abords des surfaces commerciales :
 - sur l'avenue Le Foll,
 - sur la rue du Général de Gaulle,
 - sur le Haut Pays,
 - autour de la gare.

- En favorisant le développement des communications et réseaux numériques

- Favoriser le développement du Haut Débit sur le territoire, notamment pour les activités économiques et l'accès aux différents services à la population.
- Poursuivre les réflexions menées en faveur de la coordination de l'ensemble des concessionnaires dans les opérations en cours et futures.

4

Objectifs de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

4.1 – Bilan de la surface actuelle des espaces naturels, agricoles et forestiers

4.2 – Objectifs de modération de leur consommation

4

Objectifs de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

4.1 – Bilan de la surface actuelle

■ 47 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers en 2012

Le Mode d'Occupation des sols de l'Institut d'Urbanisme d'Ile-de-France fait état de :

- **1,10 hectares de forêts**, localisés au centre de la darse
- **11,03 hectares de milieux semi-naturels**, en grande partie localisés sur la zone aéroportuaire et de façon dispersée sur le secteur industriel Carelle
- **34,91 hectares de surfaces en eau qui correspondent aux darses et à la Seine**



Occupation du sol en hectares	Surface 2008	Disparition	Apparition	Surface 2012	Bilan
1 Forêts	1,10	0,00	0,00	1,10	0,00
2 Milieux semi-naturels	11,03	0,00	0,00	11,03	0,00
3 Grandes cultures	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4 Autres cultures	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5 Eau	34,89	0,00	0,02	34,91	0,02
Espaces agricoles, forestiers et naturels	47,03	0,00	0,02	47,05	0,02

Source: MOS IAU

4

Objectifs de modération de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers

4.1 – Bilan de la surface actuelle

5 ha de milieux semi-naturels consommés

- Le projet prévoit la consommation d'environ 5 ha pour la création de d'équipements sportifs, localisés à l'ouest de la commune entre la D5 et un groupe d'îlots pavillonnaires. Cet espace correspond à l'emprise aéroportuaire constituée de déblais-remblais liés aux travaux d'ADP.

Secteur de milieu semi naturel
Source: IAU

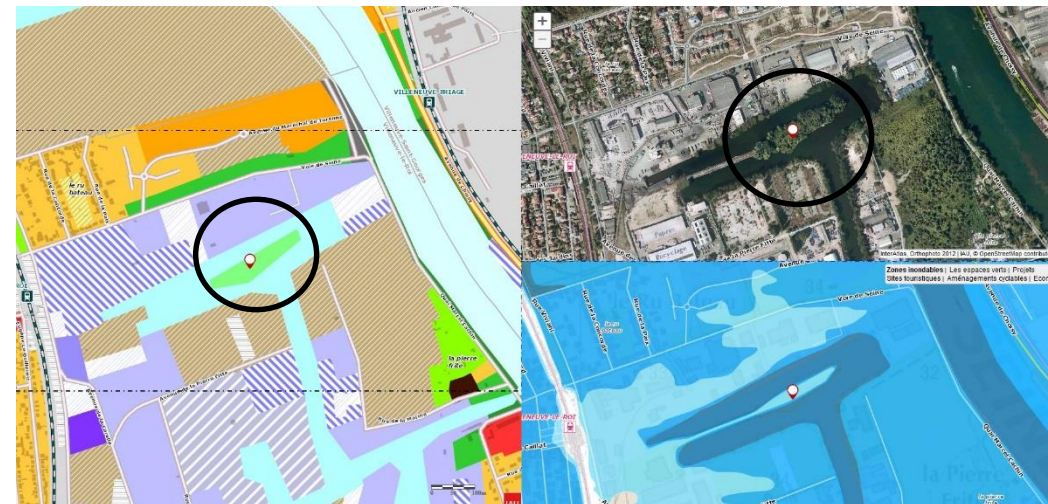


42 ha préservés

Déduction faite de la surface en eau, les surfaces naturelles restantes sont préservées (7,13 ha).

La surface naturelle de forêt qui correspond à l'île (1,10 ha) est préservée en intégralité par la mise en œuvre d'un zonage N au PLU.

Secteur de forêt sur la darse
Source: IAU

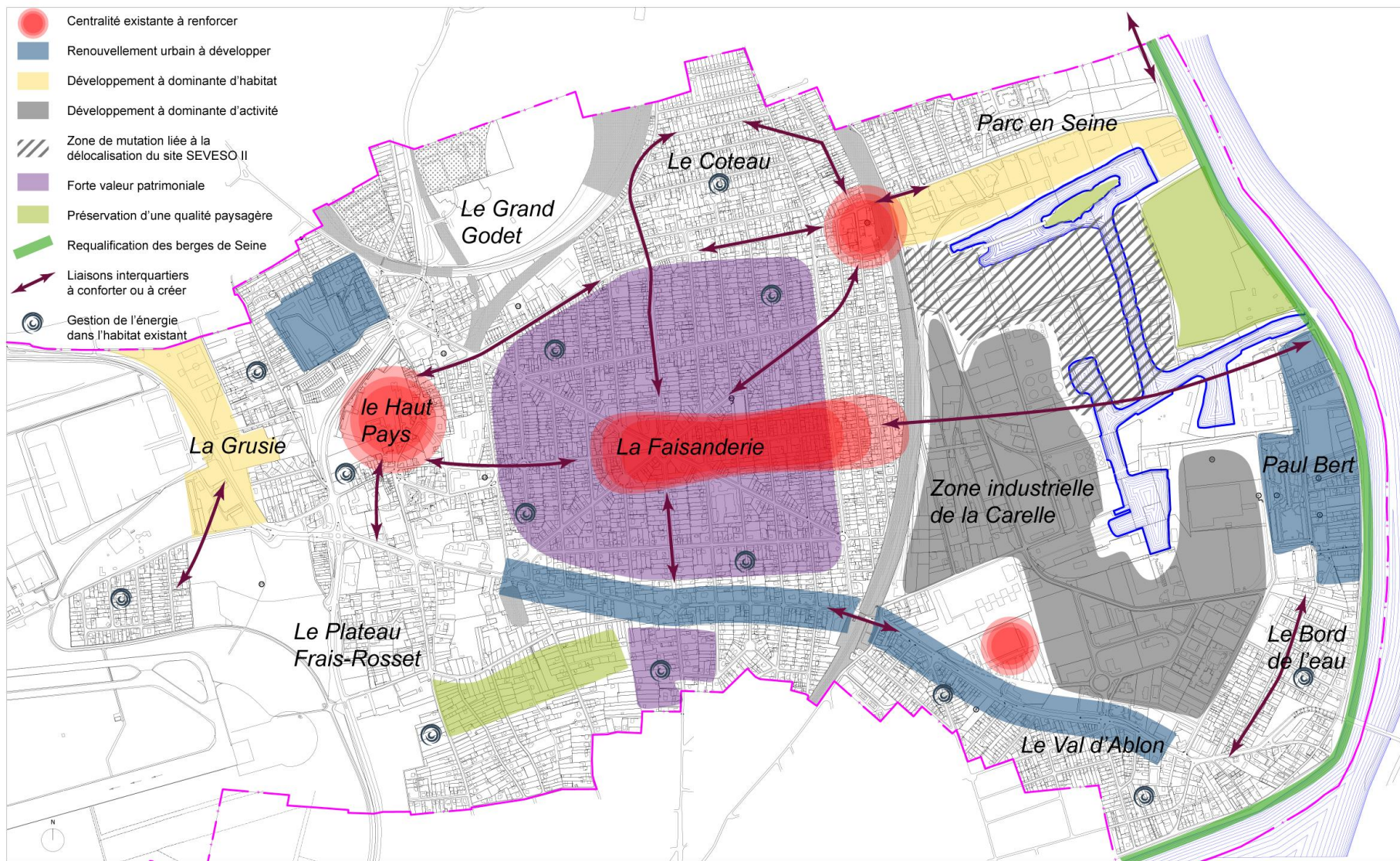


5

Carte de synthèse

5

Carte de synthèse





Plan Local d'Urbanisme de **Villeneuve-le-Roi**

Projet de PLU présenté au Conseil Territorial en
date du 15/02/2022

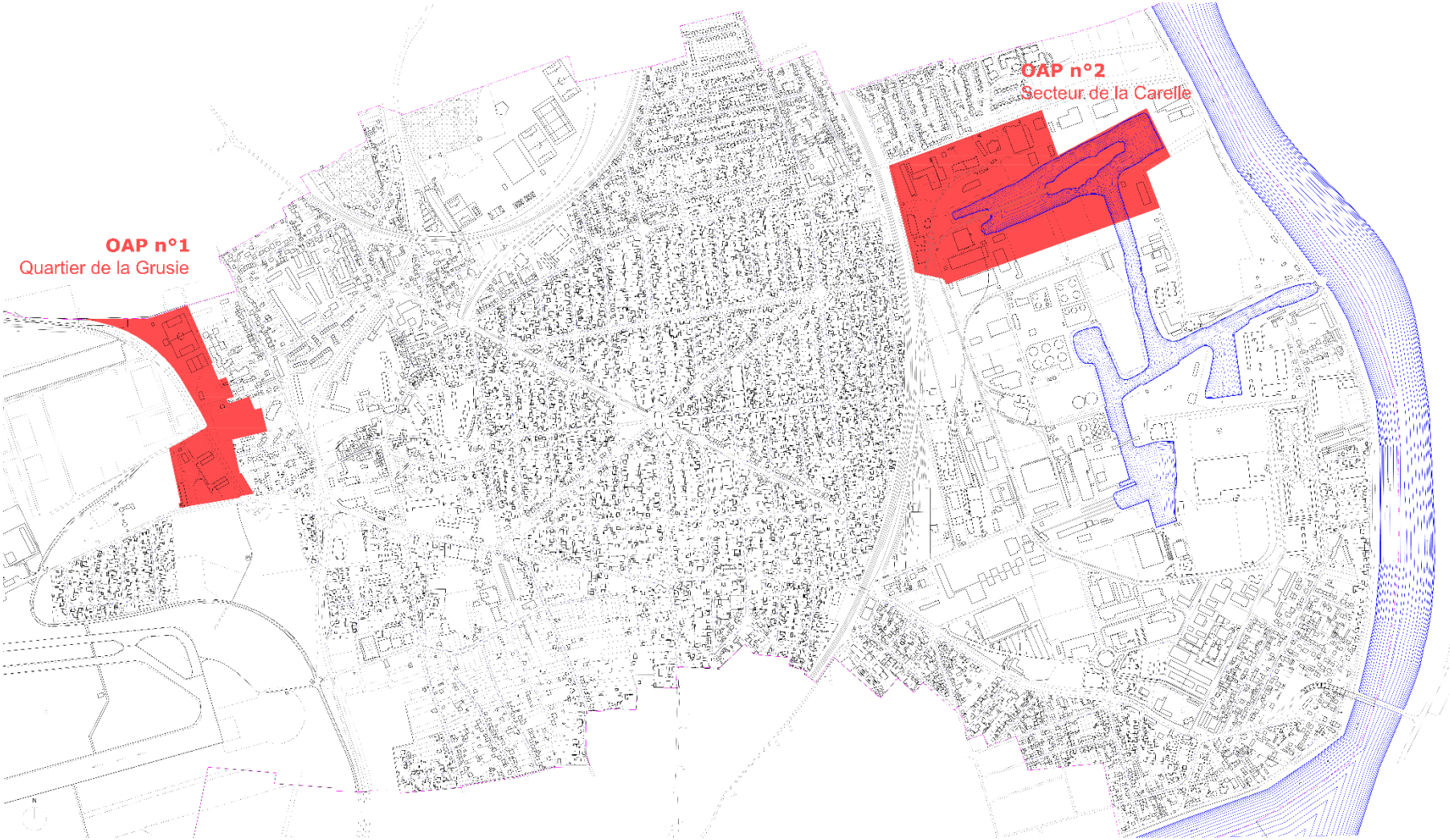
**Orientations d'Aménagement
et de Programmation**

Pièce n°3

SOMMAIRE

LOCALISATION DES OAP	4
OAP N°1 : QUARTIER DE LA GRUSIE	5
1. CONTEXTE	5
2. OBJECTIFS DU PROJET	6
3. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT	7
Réalisation d'un programme mixte	7
Réalisation d'îlots « pacifiés » desservis par une desserte simplifiée, privilégiant les circulations douces	7
Traitement qualitatif des espaces publics et des espaces verts	8
Intégration des enjeux de Développement Durable dans la conception du projet	8
OAP N°2 : SECTEUR DE LA CARELLE	9
1. CONTEXTE	9
2. OBJECTIFS DU PROJET	14
3. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT	14
La réalisation d'un programme mixte, comprenant,	14
Réalisation d'îlots « pacifiés » desservis par une desserte simplifiée, privilégiant les circulations douces	15
Traitement qualitatif des espaces publics et des espaces verts	15
Intégration des enjeux de Développement Durable dans la conception du projet, conformément à la Charte de EPA ORSA	16

LOCALISATION DES OAP

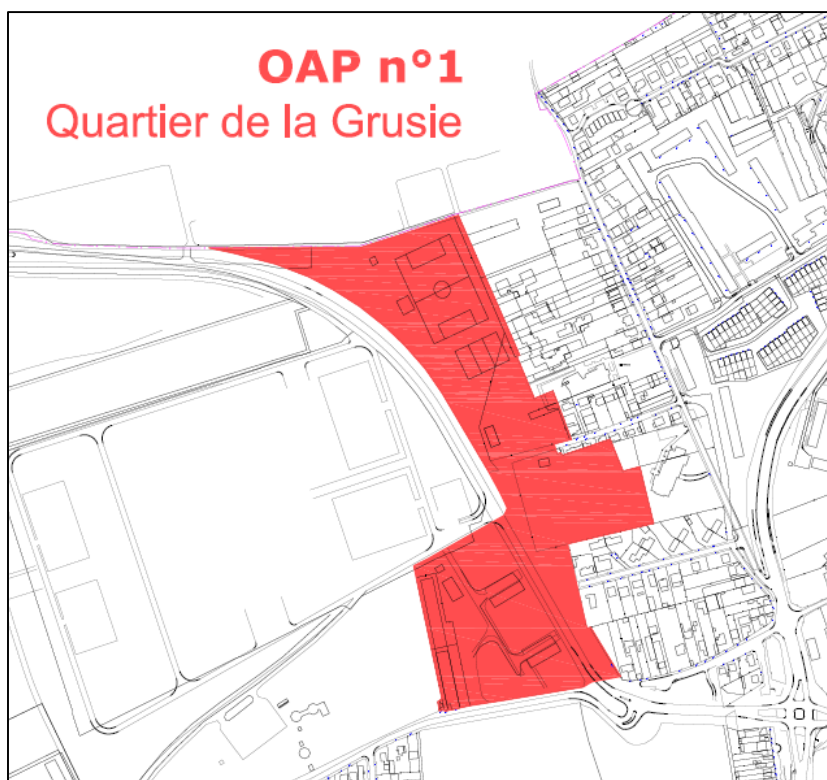


OAP N°1 : QUARTIER DE LA GRUSIE

1. CONTEXTE

Situé aux abords de l'Avenue Didier Daurat (RD 136), en bout de pistes de la plate-forme aéroportuaire d'Orly, le secteur concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 du PLU couvre une superficie d'environ 7,8 hectares.

De par sa position, il constitue une des entrées de ville de Villeneuve le Roi.

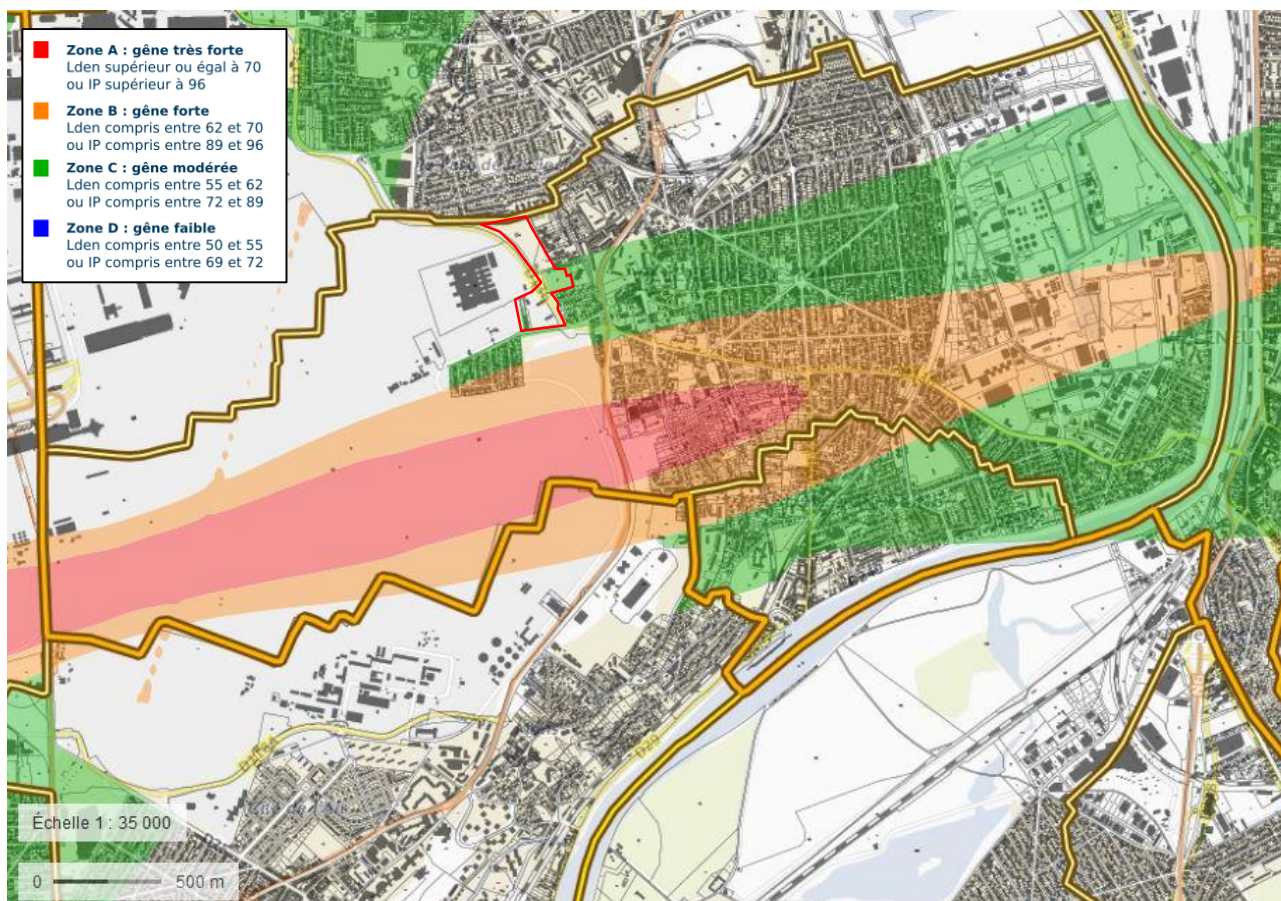


Le secteur est essentiellement occupé par des équipements publics de plein air (stades, courts de tennis, piste d'athlétisme...) et d'anciens logements de la Gendarmerie des Transports Aériens voués à démolition.

Le secteur est faiblement bâti, du fait des servitudes liées à la proximité de l'aéroport d'Orly : quelques bâtiments d'habitat collectif au sud, gradins et vestiaires...

Le secteur se trouve dans la continuité d'un quartier résidentiel (logements collectifs aidés et pavillons). Il est également à proximité du centre EOLE d'Air France Industries qui regroupe plus de 700 salariés, de la gare RER d'Orly Ville, de la ligne de bus « LICORNE » ou encore d'équipements publics (crèche, école maternelle).

Aujourd'hui, du fait de l'assouplissement du Plan d'Exposition au Bruit, ce secteur constitue un territoire à fort enjeu de densification et de requalification urbaine et une partie de la zone est située en dehors du périmètre du PEB. Néanmoins, sur une zone sud du secteur de l'OAP, les projets de construction de logements dans l'ex-zone C du PEB sont subordonnés à la délimitation par arrêté préfectoral d'un secteur de renouvellement urbain en application de l'article L.112-10-5° du Code de l'Urbanisme.



Emprise du PEB sur la commune de Villeneuve-le-Roi (Source : Géoportail) et localisation du secteur d'OAP de la Grusie

Cette situation impose d'avoir :

- Une vision prospective à une large échelle, en définissant des orientations sur les 7,8 hectares que couvrent la zone d'étude.
- Une réflexion profonde sur les orientations urbaines et paysagères à donner à ce site.

Elle se traduit par la volonté de la part de la commune d'agir sur différentes unités urbaines et à différentes échelles de temps qui confirme l'opportunité d'un projet urbain d'ensemble sur ce secteur.

Les projets tiendront compte des contraintes acoustiques liées au bruit ferroviaire, routier et aérien.

2. OBJECTIFS DU PROJET

- ① Réaliser une opération de densification urbaine
- ② Répondre aux besoins communaux en termes de logements diversifiés
- ③ Dynamiser le quartier de la Grusie
- ④ Valoriser l'entrée de ville Ouest de la commune

3. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

En parallèle des principes développés ci-dessous, le projet s'appuiera sur le guide réalisé en 2010 par le bureau d'études Folléa-Gautier avec le concours des CAUE et des conseils départementaux du Val-de-Marne et de l'Essonne, pour la valorisation des paysages et du cadre de vie autour du pôle d'Orly.

Réalisation d'un programme mixte

→ Des logements diversifiés, tant en termes de typologies (collectif, intermédiaire et individuel) que de financement (accession, accession « maîtrisée », locatif aidé et privé).

Le site doit accueillir un programme ayant une densité minimum de **60 à 70 logements / hectare**. Le secteur véritablement opérationnel pour la production de logements du fait des contraintes liées au Plan d'Exposition au Bruit qui affectent le secteur de l'OAP, ne portera que sur 4 ha situé hors zone de bruit. Le potentiel de logements sera donc de 240 à 280 logements.

Sur le reste de l'OAP il n'est pas fixé d'objectif de logements à l'hectare, le nombre de ces derniers étant déterminé par arrêté du préfet.

Ce programme varié permettra de :

- contribuer aux besoins de logements sur la commune ;
- faciliter le parcours résidentiel sur le territoire, avec une offre résidentielle diversifiée.

Par ailleurs, le projet devra porter une culture « intergénérationnelle », associant donc autant que possible la réalisation de résidences dédiées aux personnes âgées et aux jeunes ménages.

Une harmonie des formes urbaines et gabarits bâtis devra être recherchée, afin d'organiser à la fois le traitement qualitatif, mais aussi la transition avec les tissus et milieux naturels alentours. Aux abords des quartiers pavillonnaires, l'intégration des constructions nouvelles passera par une réflexion sur les hauteurs afin d'éviter des contrastes visuels.

→ Des équipements et services de proximité, participant à l'animation du quartier. L'opportunité de conforter les équipements présents par des services de proximité ou des commerces sera étudiée.

Leur répartition doit assurer une composition harmonieuse des formes urbaines et gabarits bâtis afin d'organiser à la fois le traitement qualitatif et la mise en scène de l'avenue Didier Daurat par des fronts bâtis ou urbains structurés, mais aussi la transition avec les tissus urbains du quartier de la Grusie.

Réalisation d'îlots « pacifiés » desservis par une desserte simplifiée, privilégiant les circulations douces

Le schéma viaire devra être conçu sur la base :

→ D'un piquage unique sur l'avenue Didier Daurat, avec un aménagement qualitatif et sécurisé à réaliser.

→ D'une connexion à la voie Normande, en plus du chemin de la Grusie, après réaménagement et requalification de ces deux voiries.

→ D'un maillage de voies secondaires, internes aux futurs îlots.

De plus, il devra privilégier la conception d'îlot résidentiels « pacifiés » privilégiant des aménagements en zone 30 ou en circulations douces.

Une liaison douce entre le centre-ville et la ferme pédagogique, à travers le futur projet, sera réalisée.

Traitement qualitatif des espaces publics et des espaces verts

→ Aménagement d'ensemble cohérent pour réussir une insertion dans l'environnement urbain

Il s'agira d'organiser les possibilités de densification de construction de ce site, en vue de la réalisation de logements diversifiés en tenant compte de l'environnement urbain.

L'implantation des futurs bâtiments devra s'insérer par rapport aux constructions voisines en ménageant des espaces tampons sur les limites du site (plantations, espaces verts, espaces libres), et réaliser des talus végétalisés pour réduire les nuisances.

→ Aménagement d'une trame à travers le futur quartier

Il s'agira d'aménager une trame verte continue et structurante au sein du futur quartier, notamment en accompagnement des talus qui seront végétalisés.

→ Traitement des espaces publics

L'organisation des ensembles d'habitat devra privilégier des espaces internes réservés aux piétons et aux habitants (espaces verts, aires de jeux, placettes).

Les espaces publics devront être conviviaux et multi-usages. L'objectif est de favoriser les échanges, les rencontres ainsi que l'implication de la population dans le quartier.

Parmi les aménagements envisagés, on notera notamment une placette devant l'école maternelle, une « Liaison verte » vers le centre-ville...

Par ailleurs, l'accessibilité et les abords des équipements publics existants seront valorisés et renforcés par l'aménagement des espaces publics et de stationnements publics. La création de stationnement vélo sur le domaine public sera étudié dans le cadre de la réflexion sur le maillage viaire du nouveau quartier.

Intégration des enjeux de Développement Durable dans la conception du projet

→ Formes urbaines et performances énergétiques

Il est demandé de proposer des logements dont les fonctionnements thermique et énergétique sont conformes à la réglementation thermique (RT) en vigueur voire vont au-delà des exigences de la RT. Ainsi, des formes urbaines adaptées et efficaces seront proposées (choix des formes de toitures ou de matériaux plus adaptés) sur les îlots. Toutefois, sur les fronts bâtis donnant sur le mail, le respect de formes urbaines intégrées sera particulièrement étudié.

L'orientation des futures constructions prendra en compte l'objectif d'optimiser la performance énergétique.

→ Espaces et limitation de l'imperméabilisation des sols

Les exigences et coefficients d'imperméabilisation visent à préserver des espaces libres en cœurs d'îlots.

→ Sur la place de la voiture et la gestion du stationnement résidentiel

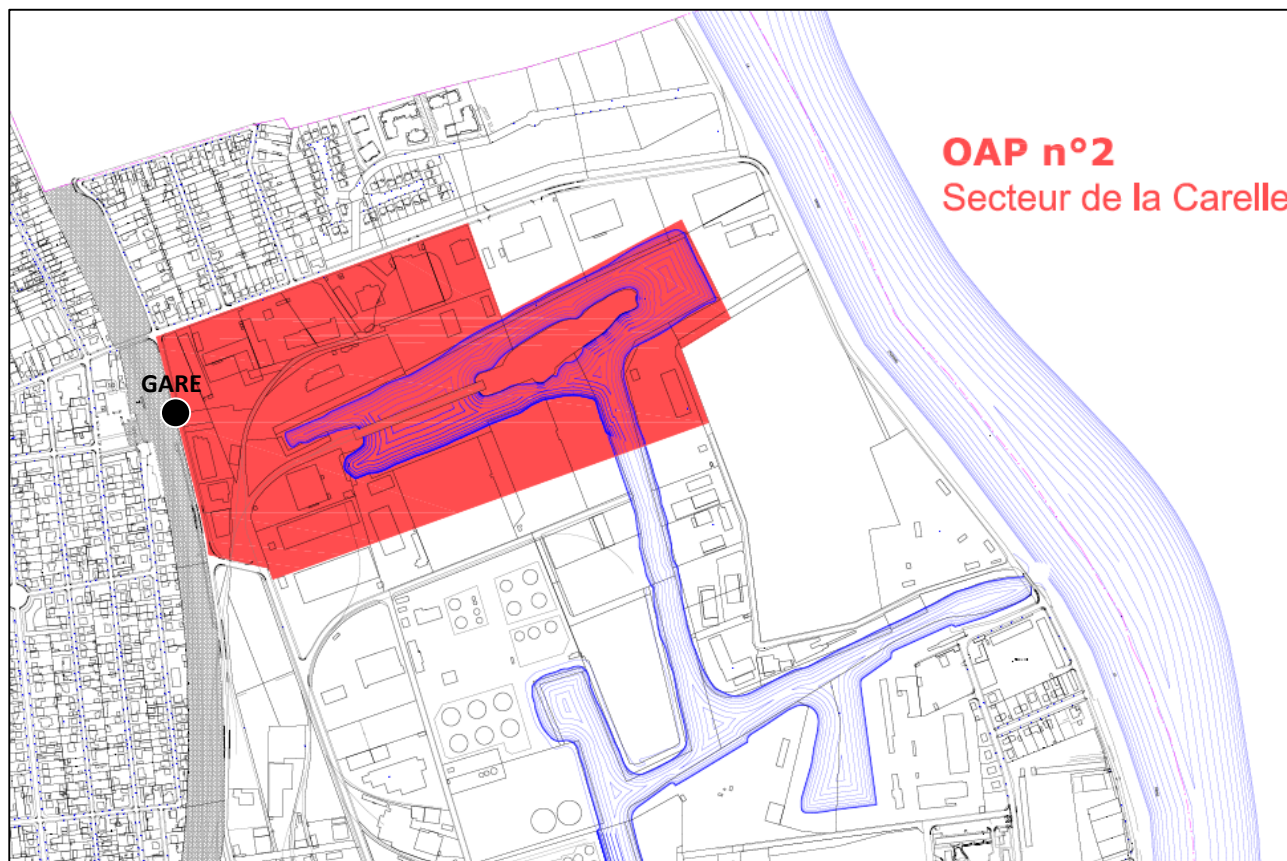
Une partie des places privées seront réalisées en souterrain ou dans le volume d'une construction pour les opérations collectives ou intermédiaires. De plus, dans les programmes de maisons de ville ou autres logements individuels, des solutions de regroupement ou de foisonnement pourront être proposées pour les parkings en surface non intégrées à la parcelle de manière à préserver des espaces « sans voitures » (tenant compte des comptes de l'accessibilité PMR et véhicules de sécurité).

→ Gestion et mode de collecte des déchets

Une recherche des modes de stockage et de collecte des ordures ménagères visant à assurer une certaine rationalisation des passages de camions de collecte et à inciter à l'enfouissement des bennes de collecte ou d'apports volontaire.

OAP N°2 : SECTEUR DE LA CARELLE

1. CONTEXTE



Bordé par la **Seine** à l'Est, par la Voie de Seine au Nord, le Chemin Latéral et les **voies ferrées du RER C** à l'Ouest, et l'Avenue de la Pierre Fitte au Sud, le secteur concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 du PLU couvre une superficie d'environ 22 hectares dont 6 hectares de darses.

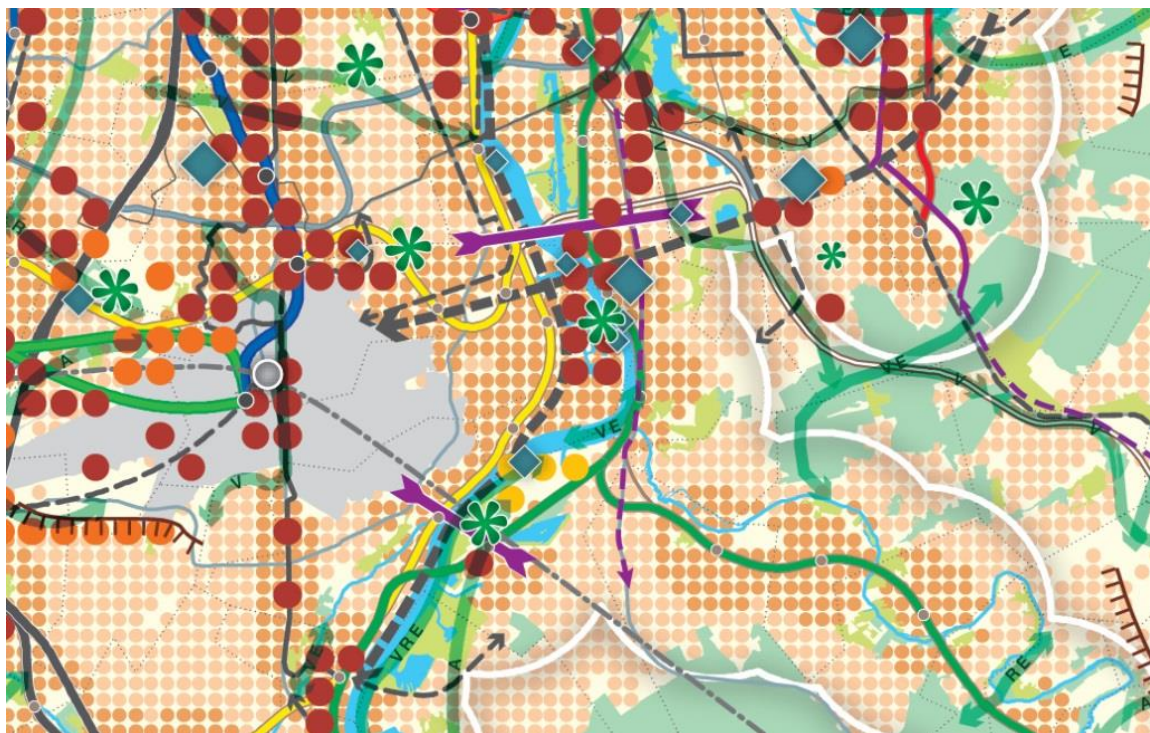
Le secteur est actuellement composé majoritairement d'anciennes friches industrielles (sans bâtiment). Il reste quelques **emprises artisanales ou/et industrielles**, en activité ou en friche (avec bâtiment(s)). A l'origine, le développement de ces activités a été étroitement lié à la proximité de la Seine, via la darse qui permet de s'y connecter.

Bordé par les voies ferrées de la ligne C du RER, le secteur est accessible depuis le **centre de Villeneuve-le-Roi** et les **principaux équipements publics**, via **deux franchissements** : un au Nord dans le prolongement de la Voie de Seine ; un second plus au Sud, permettant le passage de la RD 32 (Avenue Le Foll), axe traversant Est-Ouest.

Par ailleurs, il est important de noter que la **gare de Villeneuve-le-Roi** se trouve au droit du secteur.

Aussi, du fait des éléments indiqués ci-dessus et de la « **sous-utilisation** » ou « **sous-occupation** » du site, il s'agit d'un « **secteur à fort potentiel de densification** » identifié au **SDRIF** (adopté par la délibération du conseil régional n°CR97-13 du 18 octobre 2013 et approuvé par le décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013).

Par ailleurs, le secteur dit de la Carelle est considéré comme « **périmètre d'intervention stratégique** », à l'échelle de l'**Opération d'Intérêt National**, portée par l'**Etablissement Public d'Aménagement ORSA** (Orly Rungis Seine Amont).



Île-de-France 2030

CARTE DE DESTINATION GÉNÉRALE DES DIFFÉRENTES PARTIES DU TERRITOIRE

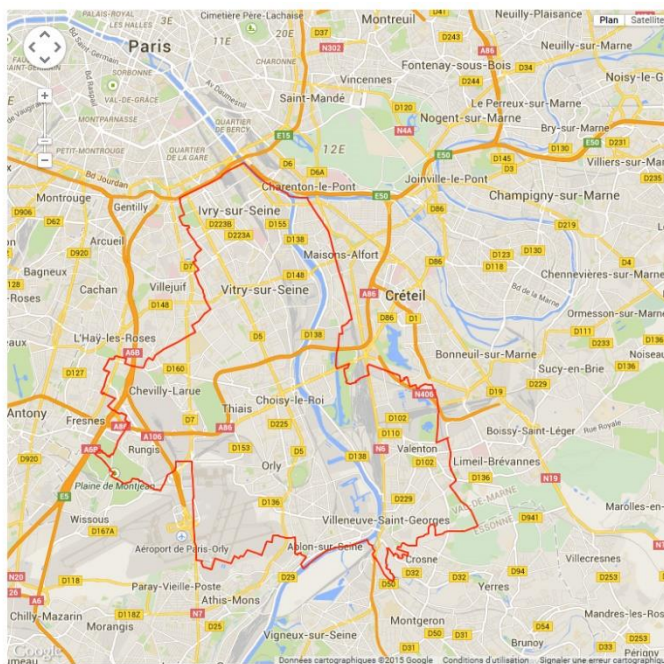
Schéma directeur de la région Île-de-France adopté par la délibération du conseil régional n°CR97-13 du 13 octobre 2013 et approuvé par le décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013

Relier et structurer	Polariser et équilibrer	Préserver et valoriser																				
<p>Les infrastructures de transport</p> <table border="1"> <tr> <th>Les infrastructures de transport</th> <th>État actuel</th> <th>Projet à court terme</th> <th>Projet à long terme</th> </tr> <tr> <td>Voies de transport existantes</td> <td>[Symbol]</td> <td>[Symbol]</td> <td>[Symbol]</td> </tr> <tr> <td>Voies de transport à créer</td> <td>[Symbol]</td> <td>[Symbol]</td> <td>[Symbol]</td> </tr> <tr> <td>Voies de transport à améliorer</td> <td>[Symbol]</td> <td>[Symbol]</td> <td>[Symbol]</td> </tr> <tr> <td>Voies de transport à supprimer</td> <td>[Symbol]</td> <td>[Symbol]</td> <td>[Symbol]</td> </tr> </table> <p>Les aéroports et les aérodromes</p> <ul style="list-style-type: none"> Site multimodal d'équipement national Site multimodal d'équipement régional Site multimodal d'équipement territorial 	Les infrastructures de transport	État actuel	Projet à court terme	Projet à long terme	Voies de transport existantes	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	Voies de transport à créer	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	Voies de transport à améliorer	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	Voies de transport à supprimer	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	<p>Les espaces urbanisés</p> <ul style="list-style-type: none"> Espace urbanisé à optimiser Quartier à densifier à proximité d'une gare Secteur à fort potentiel de densification <p>Les nouveaux espaces d'urbanisation</p> <ul style="list-style-type: none"> Secteur d'urbanisation préliminaire Secteur d'urbanisation conditionnelle <p>Limite de la modification de potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares</p> <p>Pôle de centralité à conforter</p>	<p>Les fronts urbains d'intérêt régional</p> <ul style="list-style-type: none"> Les espaces agricoles Les espaces boisés et les espaces naturels Les espaces verts et les espaces de loisirs Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer <p>Les continuités</p> <ul style="list-style-type: none"> Espaces de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V) <p>Le fleuve et les espaces en eau</p>
Les infrastructures de transport	État actuel	Projet à court terme	Projet à long terme																			
Voies de transport existantes	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]																			
Voies de transport à créer	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]																			
Voies de transport à améliorer	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]																			
Voies de transport à supprimer	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]																			

ÉTABLISSEMENT PUBLIC D'AMÉNAGEMENT
ORLY RUNGIS SEINE AMONT

- Périmètre de l'Opération d'intérêt national
- Projets à l'échelle de grands territoires
- Lieux remarquables
- Projets et opérations
- Périmètres de réflexion

Etablissement Public d'Aménagement
Orly Rungis - Seine Amont
2 avenue Jean Jaurès
94600 Choisy-le-Roi



En effet, le territoire d'Orly Rungis - Seine Amont bénéficie depuis 2007 d'une Grande opération d'urbanisme : il s'agit d'un projet de développement mené en partenariat entre l'État et les collectivités territoriales concernées.

Les acteurs locaux ont été les premiers à se pencher sur l'avenir de la Seine amont et du pôle d'Orly-Rungis ; ils ont créé des structures intercommunales ou partenariales d'études et de promotion : Association Seine Amont Développement (5 communes, 2001), Syndicat intercommunal d'études du pôle Orly-Rungis (7 communes, 2004), Association de développement économique d'Orly-Rungis (acteurs économiques, 2003).

Les cinq périmètres stratégiques



Leurs travaux, ainsi que ceux de la région (schéma directeur), du département (Objectif 2020) et des communes concernées ont donné corps à une vision renouvelée et ambitieuse du territoire, préfigurant une véritable stratégie de développement.

Conscient des enjeux de développement du territoire qui allait bientôt s'appeler Orly-Rungis-Seine Amont, l'État a proposé aux collectivités de créer une grande opération d'urbanisme d'intérêt national (OIN) et un établissement public d'aménagement (EPA) pour la mettre en œuvre. Il marquait ainsi sa volonté d'agir en partenaire des acteurs locaux pour accélérer les dynamiques de développement enclenchées par ces processus de coopération intercommunale. L'OIN et l'EPA ont été créés par décret en mai 2007.

Le périmètre de la Grande opération d'urbanisme est celui des 12 communes, soit 71 km².

Cinq périmètres stratégiques (aussi appelés périmètres OIN) sont centrés sur des portions complexes du territoire, dont celui de La Carelle et le secteur des Vœux à Orly et Villeneuve-le-Roi.

La Grande opération d'urbanisme a fait l'objet d'un protocole entre l'État et les collectivités territoriales concernées : région Ile-de-France, département du Val-de-Marne et les 12 communes du territoire. Le projet vise à y créer 3 000 emplois et 1 000 logements par an.

Du fait de son identification non seulement au SDRIF mais également par l'EPA ORSA comme « secteur de densification prioritaire » (espaces sous-occupés, délaissés économiques, proximité de la gare RER...), le secteur de la Carelle, bien que classé en zone orange du **P.P.R.I. de la Marne et de la Seine du Val-de-Marne**, est constructible sous réserve de prescriptions dans le cadre d'opération de renouvellement urbain.

Le règlement du P.P.R.I. indique que :

« Sont autorisés, sous réserve de prescriptions, les projets suivants :

1. Le renouvellement urbain

Pour permettre le renouvellement urbain, des opérations de réhabilitation de rénovation et de réaménagement urbains peuvent être autorisées, y compris en cas de grande opération, à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation significative de la population soumise au risque inondation et sous réserve :

- d'une étude décrivant les mesures prises et les aménagements envisagés afin de réduire l'exposition au risque inondation des biens et des personnes ;
- d'une étude hydraulique montrant d'une part que la transparence hydraulique est préservée et d'autre part que le volume d'expansion des crues est préservé en cas d'opération qui prévoit l'édification, sur une même unité foncière, d'une ou plusieurs constructions nouvelles comprenant au total plus de cinq logements ou représentant au total plus de 500m² de SHON ;
- que les opérations de renouvellement urbain soient soumises aux règles applicables aux constructions nouvelles, à l'exception des règles concernant l'emprise au sol inondable ;
- que l'emprise réelle au sol inondable totale des constructions soit limitée à 50% de l'emprise au sol totale de l'opération ;

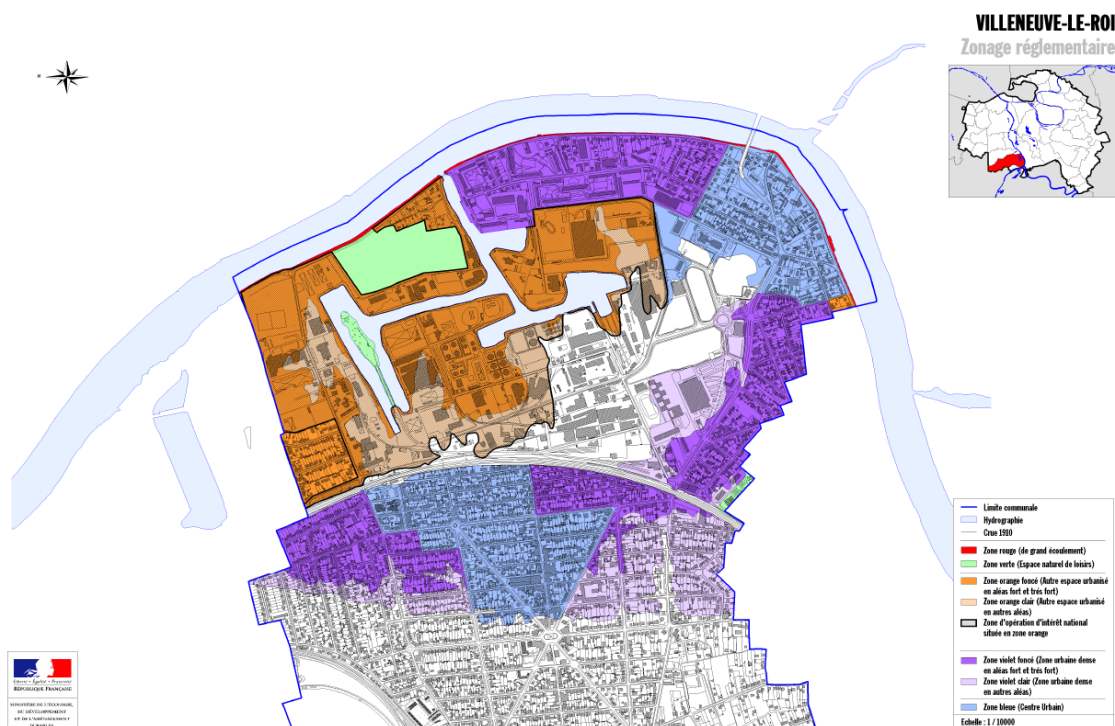
2. Les constructions en zone d'Opération d'Intérêt National

Dans la zone de l'Opération d'Intérêt National (O.I.N.), située en zone orange, les opérations de constructions sont autorisées dans le respect des règles applicables aux constructions nouvelles, y compris en cas de grande opération.

Sur ces zones, les espaces libres devront être traités de manière à maintenir les champs d'expansion des crues et à ne pas porter atteinte au libre écoulement des eaux.

Une étude hydraulique justifiera ces dispositions en zone foncée.

En zone d'Opération d'Intérêt National, les opérations de renouvellement urbain ne sont soumises qu'au paragraphe 1.2.1. »



Deux projets urbains sont actuellement en cours à proximité immédiate du secteur de la Carelle : celui du Bord de l'Eau dans le cadre de l'ANRU (sur la période 2010-2016, réalisation de 480 logements diversifiés, dont 240 en construction et 240 en réhabilitation à Paul Bert ; équipements publics) ; celui du quartier Parc-de-Seine (sur une ancienne friche industrielle de 12 hectares, 850 logements neufs, pavillons, maisons de ville ou petits collectifs, avec des appartements allant du studio au F5 (dont environ 15% des logements à loyer modéré), une résidence seniors, une nouvelle école maternelle de 7 classes, une crèche collective et une coulée verte de 33 000 m² longeant la Seine).

Enfin, 3 parcelles au sud de l'OAP ont été identifiées comme présentant une pollution des sols suite aux activités qui ont été exercées dessus. Les parcelles AH16 et AH17 correspondent à l'emplacement d'une ancienne usine de fabrication d'outillage à main. Malgré les importants travaux de dépollution du site, une pollution résiduelle n'a pas pu être résorbée. La parcelle AI18 correspond à un ancien chantier illégal de récupération de ferrailles et de véhicules hors d'usages. Le chantier a été fermé par arrêté préfectoral. L'exploitant n'a engagé aucun travail de dépollution du site à ce jour.

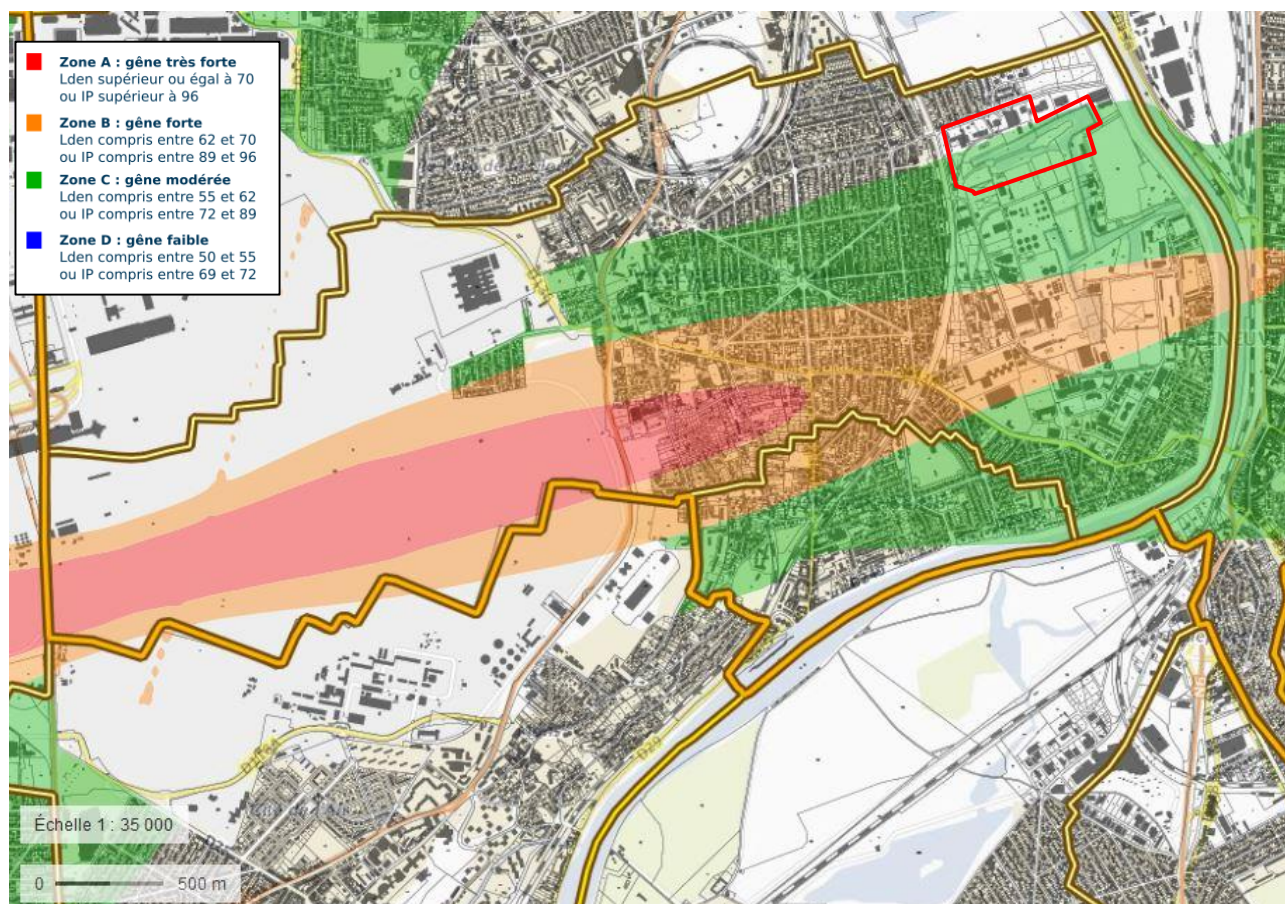
En conclusion, les projets sur ce secteur devront respecter l'ensemble des contraintes impactant cette OAP, à savoir :

- L'ensemble des servitudes d'utilité publique (PPRI, PPRT, Trampil...)
- Le plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement
- Le Plan d'Exposition au Bruit
- Les contraintes acoustiques (bruit ferroviaire, routier, aérien,...)
- Les contraintes liées à la pollution des sols

Les projets nouveaux en zone « bleu clair b2 » du PPRT respecteront les dispositions applicables du règlement, à savoir les articles 17 à 20.

Les projets nouveaux sur les parcelles AH 16, AH17 et AI 18 devront prendre en compte la pollution des sols.

Dans l'ex zone C du PEB, les projets de constructions de logements sont subordonnés à la délimitation par arrêté préfectoral d'un secteur de renouvellement urbain en application de l'article L 112-10-5° du Code de l'Urbanisme.



Emprise du PEB sur la commune de Villeneuve-le-Roi (Source : Géoportail) et localisation du secteur d'OAP de la Carelle

Le futur développement du secteur de la Carelle impose d'avoir :

- Une vision prospective à une large échelle, en définissant des orientations sur les 22 hectares que couvrent la zone d'étude.
- Une réflexion profonde sur les orientations urbaines et paysagères à donner à ce site.

Elle se traduit par la volonté de la part de la commune d'agir sur différentes unités urbaines et à différentes échelles de temps qui confirment l'opportunité d'un projet urbain d'ensemble sur ce secteur.

2. OBJECTIFS DU PROJET

❶ Réaliser une opération de renouvellement urbain et de densification urbaine, conformément aux préconisations du SDRIF,

❷ Répondre aux besoins communaux en termes de logements diversifiés,

Les objectifs de production de logements poursuivis par la commune sont ainsi inscrits dans la dynamique du plan stratégique de l'OIN (3 000 logements par an sur les 12 communes adhérentes).

Compte tenu de la qualité de la desserte (actuelle et en projet) et de la situation de la commune, de son potentiel foncier et afin de répondre aux enjeux de construction évoqués ci-dessus, une production de logements est envisagée sur Villeneuve-le-Roi de l'ordre de 110 logements par an.

❸ Requalifier le secteur de la Carelle, dans la continuité de projets immobiliers proches (Quartier Parc-en-Seine, projet Bord de l'Eau dans le cadre de l'ANRU...), en cours de réalisation,

❹ Poursuivre la reconquête et la valorisation du secteur entre la gare RER et la Seine, en exploitant la présence de la darse (projet « tourné » vers l'eau),

❺ Poursuivre le développement d'équipements publics et des activités de proximité,

❻ Consolider le maillage de liaisons douces, en assurant un schéma de circulations douces complet à l'échelle communale et relié au maillage intercommunal vers les lieux attractifs tels que les équipements, les écoles, les commerces, la gare etc..., via les différents projets immobiliers et notamment le secteur en devenir de la Carelle.

❼ Maintenir des continuités écologiques entre les différents supports de biodiversité en identifiant et en assurant des connexions entre les différents supports de biodiversité, en associant la trame verte (parcs, jardins publics, jardins privés, jardins familiaux ainsi que les berges...) et la trame bleue (la Seine et les milieux humides). Il s'agit de restaurer le réseau d'échange des espèces animales ou végétales sur l'ensemble du territoire communal à travers la mise en valeur de ces réservoirs de biodiversité.

3. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

La réalisation d'un programme mixte, comprenant,

→ Des logements diversifiés, tant en termes de typologie (collectif, intermédiaire et individuel) que de financement (accession de standing, accession « maîtrisée », locatif aidé et privé).

Le site doit accueillir un programme ayant une densité minimum de **60 à 70 logements / hectare**. Toutefois le secteur véritablement opérationnel pour la production de logements du fait des contraintes qui affectent le secteur de l'OAP ne portera que sur 4,4 ha situés au nord de l'OAP, hors zone de bruit. Le potentiel de logements sera donc de 264 à 308 logements.

Sur le reste de l'OAP il n'est pas fixé d'objectifs de logements à l'hectare, le nombre de ces derniers étant déterminés par arrêté du préfet.

Ce programme varié permettra de :

- contribuer aux besoins de logements sur la commune ;
- faciliter le parcours résidentiel sur le territoire, avec une offre résidentielle diversifiée.

Par ailleurs, le projet devra porter une culture « intergénérationnelle », en associant la réalisation de résidences dédiées aux personnes âgées et aux jeunes ménages.

Une harmonie des formes urbaines et gabarits bâtis devra être recherchée, afin d'organiser à la fois le traitement qualitatif, mais aussi la transition avec les tissus et milieux naturels alentours. Aux abords des quartiers pavillonnaires, l'intégration des constructions nouvelles passera par une réflexion sur les hauteurs afin d'éviter des contrastes visuels.

→ **Des équipements et services de proximité**, participant à l'animation du quartier. L'opportunité de conforter les équipements présents par des services de proximité ou commerces sera étudiée.

Leur répartition doit assurer une composition harmonieuse des formes urbaines et gabarits bâtis afin d'organiser à la fois le traitement qualitatif et la mise en scène de la darse par des fronts bâtis ou urbains structurés, mais aussi la transition avec les tissus urbains du quartier de Parc-en-Seine.

→ **Des activités** permettant de faire la transition entre le quartier résidentiel et le reste de la zone d'activité tout en prenant en compte la pollution des sols.

Une harmonie des formes urbaines et des gabarits bâtis devra être recherchée afin d'organiser à la fois le traitement qualitatif mais aussi la transition avec les tissus et milieux naturels existants alentours.

Réalisation d'îlots « pacifiés » desservis par une desserte simplifiée, privilégiant les circulations douces

Le schéma viaire devra être conçu sur la base :

→ **D'une réutilisation, après requalification, des rues existantes.**

→ **D'un maillage de voies secondaires**, internes aux futurs îlots.

De plus, il devra **privilégier la conception d'îlot résidentiels « pacifiés »** privilégiant des aménagements en zone 30 ou en circulations douces.

Le schéma des principes d'aménagement donne les tracés indicatifs d'une organisation souhaitable en termes de liaisons et circulations.

Les liaisons entre le futur quartier et la gare seront particulièrement bien traitées, notamment en termes de traitement des espaces publics.

Traitement qualitatif des espaces publics et des espaces verts

→ **Aménagement d'ensemble cohérent pour réussir une insertion dans l'environnement urbain**

Il s'agira d'organiser les possibilités de densification de construction de ce site, en vue de la réalisation de logements diversifiés en tenant compte de l'environnement urbain.

L'implantation des futurs bâtiments devra s'insérer par rapport aux constructions voisines en ménageant des espaces tampons sur les limites du site (plantations, espaces verts, espaces libres).

→ **Aménagement d'une trame verte à travers le futur quartier**

Il s'agira d'aménager une trame verte structurante au sein du futur quartier, notamment en lien avec la darse.

→ Traitement des espaces publics

L'organisation des ensembles d'habitat devra privilégier des espaces internes réservés aux piétons et aux habitants (espaces verts, aires de jeux, placettes).

Les espaces publics devront être conviviaux et multi-usages. L'objectif est de favoriser les échanges, les rencontres ainsi que l'implication de la population dans le quartier.

Par ailleurs, l'accessibilité et les abords des équipements publics existants seront valorisés et renforcés par l'aménagement des espaces publics et de stationnements publics.

La création de stationnement vélo sur le domaine public sera étudié dans le cadre de la réflexion sur le maillage viaire du nouveau quartier.

Le stationnement (véhicules et vélos) autour de la gare fera l'objet d'une analyse particulière.

Intégration des enjeux de Développement Durable dans la conception du projet, conformément à la Charte de EPA ORSA

→ Formes urbaines et performances énergétiques

Il est demandé de proposer des logements dont les fonctionnements thermique et énergétique sont conformes à la réglementation thermique (RT) en vigueur voire qui vont au-delà des exigences de la RT. Ainsi, des formes urbaines adaptées et efficaces seront proposées (choix des formes de toitures ou de matériaux plus adaptés) sur les îlots. Toutefois, sur les fronts bâtis donnant sur la darse, le respect de formes urbaines intégrées sera particulièrement étudié. L'orientation des futures constructions vers le sud sera recherchée.

→ Espaces libres et limitation de l'imperméabilisation des sols

Les exigences et le coefficient d'imperméabilisation visent à préserver des espaces libres en cœurs d'îlots.

→ Sur la place de la voiture et la gestion du stationnement résidentiel

Une partie des places privées seront réalisées dans le volume d'une construction pour les opérations collectives ou intermédiaires. De plus, dans les programmes de maisons de ville ou autres logements individuels, des solutions de regroupement ou de foisonnement pourront être proposées pour les parkings en surface non intégrées à la parcelle de manière à préserver des espaces « sans voitures » (tenant compte des compte de l'accessibilité PMR et véhicules de sécurité).

→ Gestion et mode de collecte des déchets

Une recherche des modes de stockage et de collecte des ordures ménagères visant à assurer une certaine rationalisation des passages de camions de collecte et à inciter à l'enfouissement des bennes de collecte ou d'apports volontaire.

→ Prise en compte des contraintes

Les projets devront respecter l'ensemble des contraintes de cette OAP à savoir :

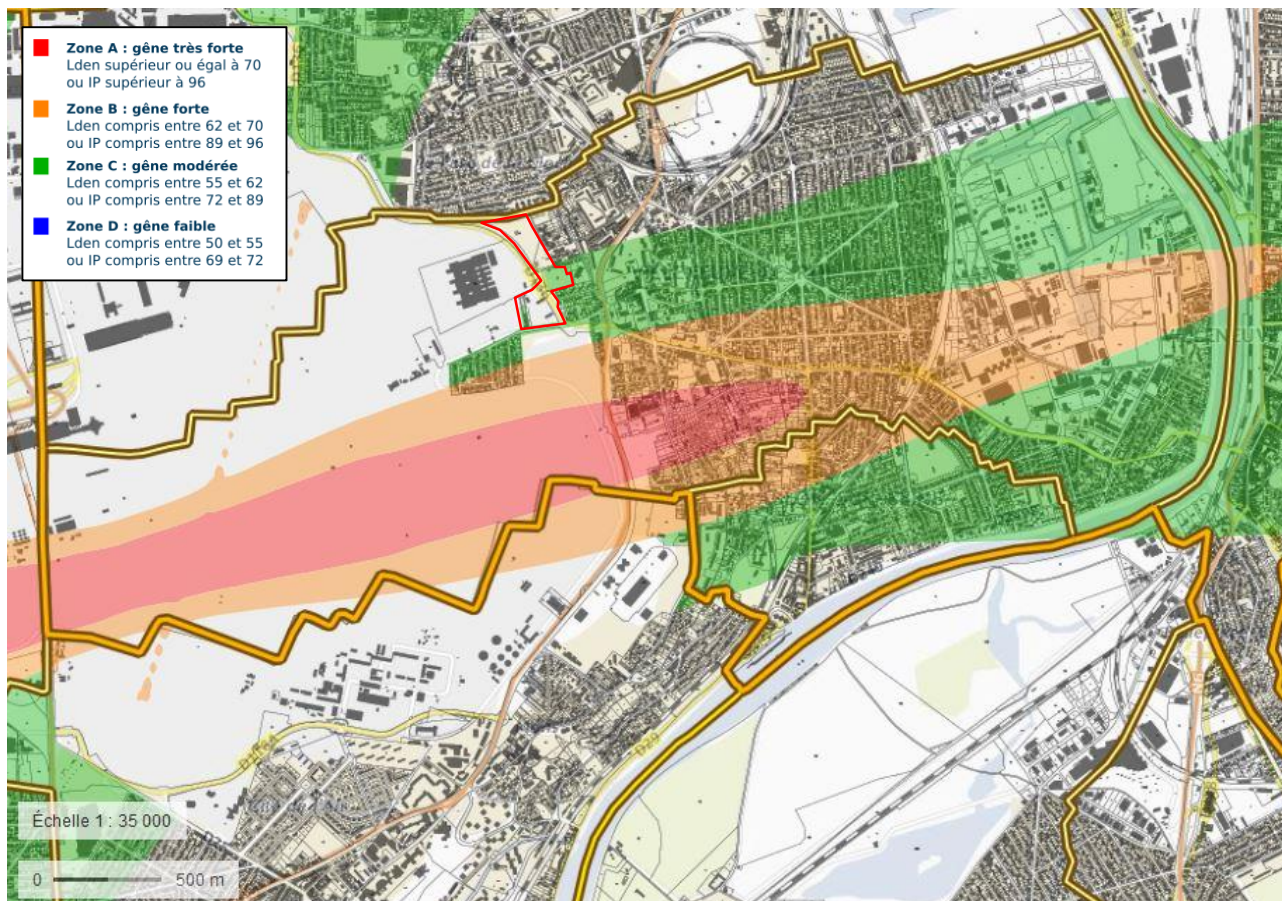
- L'ensemble des servitudes d'utilité publique (PPRI, PPRT, Trampil...)
- Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement
- Le Plan d'Exposition au Bruit
- Les contraintes acoustiques (bruit ferroviaire, routier, aérien,...)
- La pollution des sols

Les projets nouveaux en zone « bleu clair b2 » du PPRT respecteront les dispositions applicables du règlement, à savoir les articles 17 à 20.

Les projets nouveaux sur les parcelles AH 16, AH17 et AI 18 devront prendre en compte la pollution des sols.

Dans l'ex zone C du PEB, les projets de constructions de logements sont subordonnés à la délimitation par arrêté préfectoral d'un secteur de renouvellement urbain en application de l'article L.112-10-5° du Code de l'Urbanisme.

Emprise du PEB sur la commune de Villeneuve-le-Roi (Source : Géoportail) et localisation du secteur d'OAP de la Grusie :





Plan Local d'Urbanisme *de* *Villeneuve-le-Roi*

Projet de PLU présenté au Conseil Territorial
en date du 15 février 2022

Règlement

Pièce n°4

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	3
TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME	5
ARTICLE 2 : PORTÉE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	5
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET VOCATION DES ZONES	5
ARTICLE 4 : LES ESPACES BOISES CLASSES	8
ARTICLE 5 : LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GENERAL, AUX AMÉNAGEMENTS D'ESPACES VERTS ET AUX CHEMINEMENTS PIÉTONS	9
ARTICLE 6 : LES SERVITUDES DES PÉRIMÈTRES D'ATTENTE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-41 5°	9
ARTICLE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES.....	9
ARTICLE 8 : DÉFINITION DES TERMES RÉGLEMENTAIRES ET LEXIQUE.....	12
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	23
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE : UA	23
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE : UB	39
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE : UC	55
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE : UD	71
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE : UE	85
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE : UF	101
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE : UG.....	117
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE : UN.....	133
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE : N	145
TITRE III: EMPLACEMENTS RESERVÉS	158

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L.151-8 et suivant et R.123-9 et suivant du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement et ses annexes s'appliquent à l'ensemble du territoire communal de la commune de Villeneuve-le-Roi.

ARTICLE 2 : PORTÉE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1 LES RÈGLES DE CE PLAN LOCAL D'URBANISME

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles de tout document d'urbanisme antérieur.

2.2 LES PRESCRIPTIONS PRISES AU TITRE DES AUTRES LÉGISLATIONS SPÉCIFIQUES

Les prescriptions des autres législations affectant l'occupation et l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme des règles qui figurent dans les plans et textes annexés au présent règlement.

2.3 LES PÉRIMÈTRES VISES A L'ARTICLE L151-41 5° DU CODE DE L'URBANISME

Sont reportés, sur les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme.

2.4 LES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE DU PATRIMOINE VISES A L'ARTICLE L.151-19 et L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Font l'objet de règles particulières et constituent ce qui est désigné sous les appellations « édifice remarquable », « ensemble urbain », « alignement » et « ensemble paysager ». Ils sont reportés sur les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme Ils sont identifiés dans le présent règlement.

2.5 LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Sont instituées et gérées selon leur propre législation à laquelle il conviendra de se reporter. Les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation du sol, sont précisées en annexe au P.L.U.

2.6 LES OPERATIONS D'UTILITÉ PUBLIQUE AYANT DES EFFETS DIVERS SUR L'OCCUPATION DES SOLS

S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET VOCATION DES ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme :

- divise le territoire intéressé en zones urbaines et en zones naturelles. Les dispositions du présent règlement peuvent s'appliquer à des zones entières ou seulement à une partie de zone baptisée « secteur ».
- réserve les emplacements nécessaires aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt collectif, aux espaces verts publics.

3.1 LES ZONES URBAINES (TERRITOIRES ÉQUIPÉS OU QUI LE SERONT A COURT TERME)

Sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « U ».

Les règles particulières, applicables à chacune de ces zones ou secteurs, sont regroupées sous le titre II du présent règlement. Le Plan Local d'Urbanisme comprend les zones suivantes :

Zone UA (A = Zone centrale)

Cette zone correspond aux quartiers traditionnels à vocation de mixité fonctionnelle forte qui constituent les centralités de Villeneuve-le-Roi. Elle est constituée d'habitat, de commerces et services, d'activités artisanales, d'équipements publics et privés. Son caractère urbain est affirmé.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Secteur UAa, il correspond à la rue du Général de Gaulle
- Secteur UAb, il correspond à la rue Jules Ferry
- Secteur UAc, il correspond au quartier de la Gare
- Secteur UAd, il correspond à l'avenue Le Foll

Zone UB (B = Habitat de type collectif)

Cette zone correspond aux opérations d'habitat collectif. Il s'agit d'une zone à caractère principal d'habitat. Toutefois elle est destinée à permettre l'accueil des fonctions plus mixtes : commerces et services, équipements publics et privés.

Zone UC (C = Urbain mixte)

Cette zone correspond aux opérations d'habitat individuel ou collectif réalisées sur des parcelles de tailles variables. L'habitat y est, généralement, constitué de pavillons type maisons de ville ou maisons individuelles en continuité ainsi que d'immeubles de tailles moyennes. La mixité fonctionnelle est favorisée pour permettre l'accueil de commerces, services, et équipements.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Secteur UCa, il correspond aux secteurs urbains déjà constitués ;
- Secteur UCb, il correspond aux secteurs urbains mutables. Un périmètre d'attente est compris sur une partie ce zonage.

Zone UD (D = Tissus anciens)

Cette zone correspond au tissu ancien de la commune : le vieux pays. Il s'agit d'une zone où les constructions sont continues et le plus souvent à l'alignement. Des cours ou des jardins sont présents en cœur d'îlot. Son occupation est à vocation principale d'habitat. Elle est également destinée à accueillir des fonctions qui participent à la diversité de son tissu urbain : commerces et services, équipements publics et privés. Cette zone comprend des monuments historiques et son bâti bien que fragile est considéré comme remarquable.

Zone UE (E= Habitat individuel)

Cette zone correspond aux opérations d'habitat individuel qui ont été réalisées sur des tracés issus de lotissements anciens tels celui de la Faisanderie ou de la Gare. Les parcelles sont de tailles variables. L'habitat y est, généralement, constitué de pavillons individuels implantés en retrait de la voie publique et le

plus souvent sur au moins une limite latérale. Les maisons sont accompagnées de jardins qui donnent un caractère paysager aux quartiers. Le maintien des caractéristiques des tissus actuels y est souhaité, mais des extensions mesurées des constructions actuelles, notamment des logements, restent possibles. La mixité fonctionnelle y est restreinte afin de préserver le caractère résidentiel dominant.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Secteur UEa, il correspond aux formations anciennes des grands lotissements de Villeneuve-le-Roi et au quartier pavillonnaire traditionnel en limite de la commune d'Ablon et du bord de Seine.
- Secteur UEb, il correspond aux formations plus hétérogènes et plus mixtes situées entre l'avenue de la République et la coulée végétale réalisée sous le cône de vol des avions.

Zone UF (F = Zones d'activités économiques)

Cette zone est destinée à recevoir de façon privilégiée des activités à caractère industriel, commerciales, des entrepôts pouvant présenter quelques nuisances qui entraînent leur isolement par rapport au tissu urbain composé de logements. Toutefois, l'habitat nécessaire aux activités industrielles y sera autorisé (sous respect du PEB, PPRT, PPRI...).

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Secteur UFa, il correspond aux formations industrielles situées au pourtour des darses reliées à la Seine et le long de l'avenue du huit Mai 1945.
- Secteur UFb, il correspond aux formations d'activités tertiaires et commerciales.
- Secteur UFc, il correspond aux différentes emprises ferrées sur le territoire de la commune.
- Secteur UFd, il correspond principalement à la plateforme aéroportuaire d'Orly. Elle est destinée à accueillir prioritairement des activités et équipements spécifiques liés à l'exploitation et au bon fonctionnement de l'aéroport. Elle peut accueillir d'autres activités (notamment immobilier d'entreprises et services) dès lors que cela ne contrevient pas au bon fonctionnement de l'activité aéronautique et s'inscrit dans la cohérence de la planification spatiale locale.

Zone UG (G = Habitat à dominante collective)

Cette zone correspond aux opérations d'habitat collectif récentes réalisées sous la forme d'opérations d'ensemble.

Elle comprend plusieurs secteurs qui répondent à l'échelonnement de leur formation :

- Secteurs UGa, UGb, UGc qui correspondent à des opérations soit achevées soit en cours de réalisation
- Secteurs UGd, il correspond au quartier futur des bords de darses. Un périmètre d'attente est compris dans le secteur UGd.

Zone UN (N= Equipement)

Cette zone est destinée à recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif

3.2 LES ZONES A URBANISER

Sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par les lettres «AU ».

Les règles particulières, applicables à chacune de ces zones ou secteurs, sont regroupées sous le titre III du présent règlement. Le Plan Local d'Urbanisme comprend les zones suivantes :

Zone AU (A urbaniser)

La zone AU est destinée à être ouverte à l'urbanisation. Cependant, les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de cette zone n'ont pas une capacité

suffisante pour desservir les constructions futures à implanter dans l'ensemble de cette zone. En conséquence, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Il n'existe pas de zone AU sur le territoire de Villeneuve-le-Roi.

3.3 LES ZONES NATURELLES

Sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « N ».

Les règles particulières, applicables à chacune de ces zones ou secteurs, sont regroupées sous le titre IV du présent règlement. Le Plan Local d'Urbanisme comprend la zone suivante :

Zone N (Zone naturelle ou paysagère protégée)

Cette zone est composée de sites naturels ou paysagers qui constituent un patrimoine important pour la commune et pour la région. Ces sites ou paysages présentent des risques importants de dégradations et doivent donc être d'abord fortement protégés de toute urbanisation. Toutefois, un certain nombre d'aménagements permettant leur valorisation et leur ouverture au public pourront être admis, sous réserve qu'ils s'inscrivent dans un projet global intégrant le long terme et ne portent pas atteinte au caractère naturel et paysager des lieux.

3.4 LE CORPS DE RÈGLEMENT

Le règlement de chaque zone ou secteur du PLU comporte un corps de règles réparties en 3 sections et 14 articles (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme). Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

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

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites,

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières,

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public,

Article 4 - Desserte par les réseaux,

Article 5 - Caractéristiques des terrains,

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques,

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété,

Article 9 - Emprise au sol des constructions,

Article 10 - Hauteur maximale des constructions,

Article 11 - Aspect extérieur des constructions,

Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement,

Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantation.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – Limitation de la surface de plancher : il n'existe pas de secteurs de la commune où il est fait application de réglementation de la densité par l'établissement d'un coefficient d'occupation des sols au titre du PLU.

ARTICLE 4 : LES ESPACES BOISES CLASSES

Il n'existe pas d'espaces boisés classés sur la commune de Villeneuve-le-Roi en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 5 : LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL, AUX AMÉNAGEMENTS D'ESPACES VERTS ET AUX CHEMINEMENTS PIÉTONS

Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics figurent au plan. En application des articles L.151-41 du Code de l'Urbanisme, ces emplacements figurent en annexe du règlement et sont reportés au plan de zonage. Les constructions sont interdites sur les terrains bâtis ou non, compris dans les dits emplacements réservés.

ARTICLE 6 : LES SERVITUDES DES PÉRIMÈTRES D'ATTENTE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-41 5°

Des périmètres sont institués au plan dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global dont les dispositions sont régies par l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES

7.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

- L'édification des clôtures et les ravalements sont soumis à déclaration préalable.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir. En cas de permis de construire, la démolition pourra être intégrée dans la demande de permis de construire.

7.2 ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par ce Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne peuvent être accordées que par rapport aux articles L.152-3 à L.152-6 du Code de l'Urbanisme.

7.3 BÂTIMENTS SINISTRES

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, sans changement de destination, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié et que la demande de permis de construire intervient dans les 10 ans suivant le sinistre.

7.4 BÂTIMENTS EXISTANTS

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que s'il s'agit de travaux qui doivent rendre la construction plus conforme aux dispositions du présent règlement, ou bien n'aggravant pas la situation de la construction au regard de ces règles.

Les travaux d'entretien ou d'aménagement sont possibles sur les constructions situées en dehors de la bande de constructibilité, dès lors que le volume de la construction est inchangé sauf cas spécifiques prévus par le règlement.

7.5 OUVRAGES TECHNIQUES

Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les lignes électriques à moyenne et haute tension, ainsi que d'autres ouvrages techniques d'utilité publique (poste de transformation, relais hertziens, ouvrages hydrauliques...) et les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être autorisés dans toutes les zones, à condition que ces éléments présentent une insertion architecturale satisfaisante dans le secteur, des prescriptions et conditions peuvent être imposées afin d'en réduire l'impact.

7.6 OPERATIONS D'ENSEMBLE

Dans le cas d'opérations d'ensemble comportant des divisions foncières (lotissements ou permis de construire « groupés »), les 14 articles du règlement de la zone concernée ne s'appliquent pas à l'ensemble du terrain d'assiette mais à chacun des terrains issus de la division. Dans le cas contraire, l'unité foncière sera la règle.

7.7 CLASSEMENT ACOUSTIQUE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES

Des zones de protection sont prévues pour les bâtiments d'habitation et les bâtiments d'enseignement en vertu de l'application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur.

Les différents tronçons d'infrastructures figurant dans ce classement sont répertoriés dans un tableau et sur une carte figurant en annexe du dossier de PLU.

Les constructions situées dans une bande repérée au document graphique (selon les voies) de part et d'autre de ces voies bruyantes devront respecter les prescriptions d'isolation phonique, telles qu'elles résultent notamment de la loi dite antibruit du 31 décembre 1992 n°921444.

7.8 STATIONNEMENT

- Dispositions générales :

Lors de toute opération de construction, de changement de destination des bâtiments, d'extension ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

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

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitat, bureaux, commerces...), les normes affectées à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

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

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. (Article L.151-33 du Code de l'Urbanisme).

- **Normes de stationnement :**

On retiendra une surface moyenne de 25 m² par véhicule particulier, dégagement compris, pour le calcul des aires de stationnement.

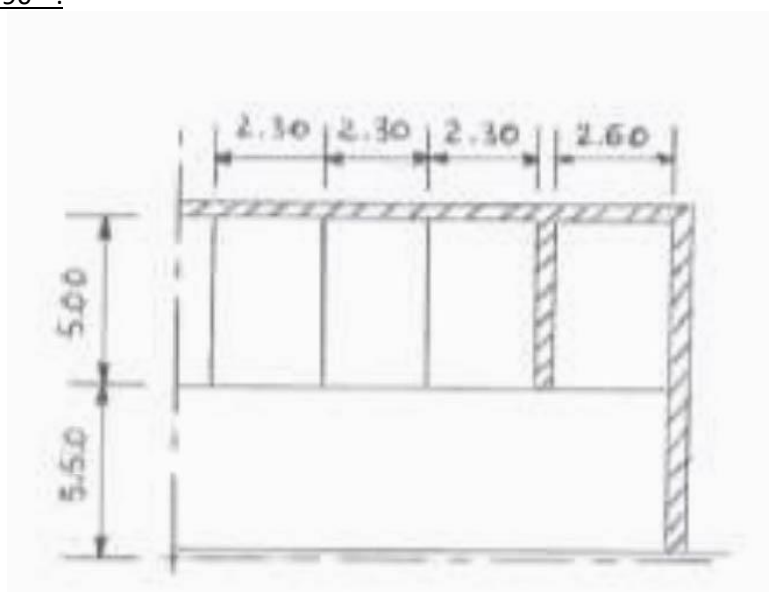
Les espaces à réserver sur l'emprise d'un terrain pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules doivent satisfaire aux normes déterminées ci-après.

Pour les bâtiments collectifs, les places commandées pourront être prises en compte, à condition d'avoir au moins une place de stationnement par logement (non commandée).

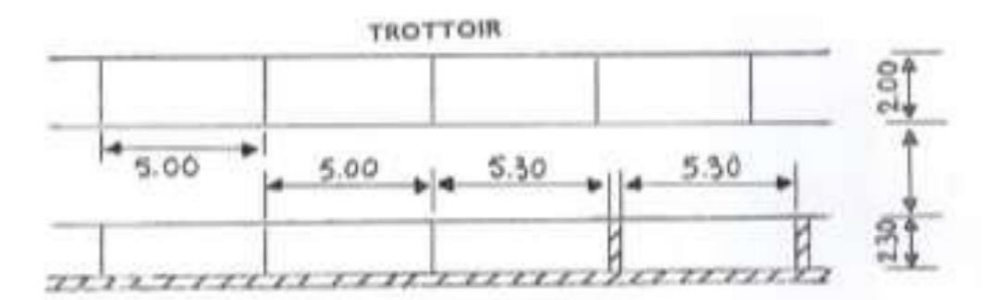
Les garages des habitations devront avoir une surface respectant les normes ci-après pour les places des véhicules particuliers avec un minimum de 25 m².

- **Dimensions minimales des places pour véhicules particuliers en aérien et en sous-sol :**

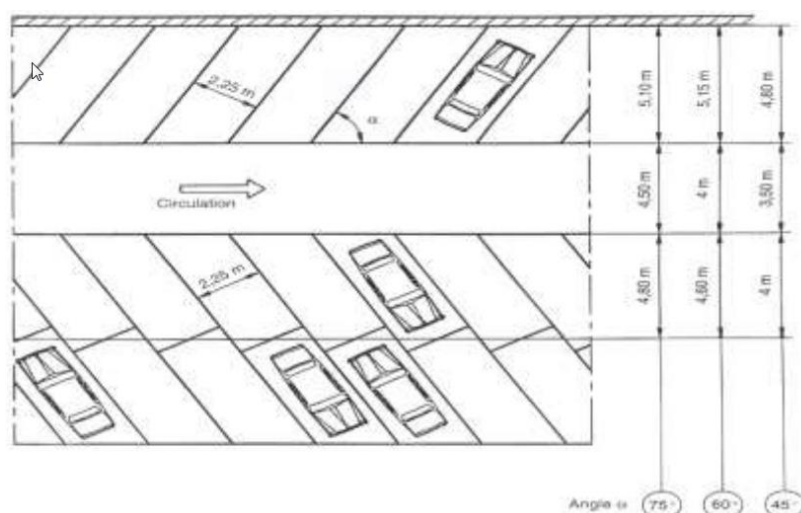
En cas de stationnement à 90 ° :



En cas de stationnement longitudinal :



En cas de stationnement en épis à 45°, 60° et 75° :



- **Largeurs minimales des accès (portails, porches) :**

Minimum de 3,50 m dans tous les cas pour la desserte de moins de 30 places de stationnement, 5,00 m pour la desserte de plus de 30 places de stationnement.

En tout état de cause, la largeur des accès simple ou double sens devra nécessairement être suffisante pour permettre les manœuvres d'entrées/sorties des véhicules sans que le rayon de braquage n'empiète sur l'axe de la chaussée. Cette largeur devra aussi répondre aux règles minimales de dessertes pour les engins de lutte contre les incendies.

Le calcul relatif au stationnement est contenu dans l'article 12 propre à chacune des zones.

ARTICLE 8 : DÉFINITION DES TERMES RÉGLEMENTAIRES ET LEXIQUE

Accès

L'accès, pour les véhicules motorisés, est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou la voie d'accès (servitude de passage, bande de terrain) par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.

L'accès doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité.

Acrotère

Il s'agit d'un couronnement situé à la périphérie d'une toiture-terrasse.

Activité artisanale

Entreprise comptant généralement 10 salariés au plus, dont la vocation est d'effectuer un travail sur un produit de seconde transformation, destiné à la vente, à la réparation...

La liste apparaît dans l'annexe du décret n° 2008-565 du 17 juin 2008 portant modification du décret n° 98-247 du 2 avril 1998 relatif à la qualification artisanale et au répertoire des métiers.

Affouillement et exhaussement de sol

Il s'agit de tous les travaux de remblai ou de déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain. Ces travaux peuvent être soumis à autorisation préalable en matière d'urbanisme.

Alignement

L'alignement est la limite entre le domaine public et le domaine privé des terrains riverains d'une voie ou d'un espace public. Dans le présent règlement, la notion de domaine public recouvre tout espace du territoire communal ouvert à l'usage direct du public : voies privées si elles sont ouvertes au public, places ...

Annexe

Seront considérés comme annexes, les locaux secondaires, indépendants du bâtiment principal, d'une surface au sol inférieure à 25 m² et d'une hauteur n'excédant pas 2,60 m, aillant vocation à accueillir des dépendances tels que des réserves, celliers, remises, abri de jardins, garages, ateliers professionnels...

Attique

Partie supérieure d'un édifice, en retrait des façades des niveaux inférieurs. En cas d'attique il n'est pas fixé de règle de hauteur à l'égout du toit.

Baies

C'est l'ouverture (fermée ou non) dans une paroi, assurant les fonctions d'éclairage naturel, de ventilation et de vue. Il s'agit essentiellement des portes et des fenêtres (porte-fenêtre et baies également).

Les « jours de souffrance » ne sont pas considérés comme des baies (article 676 du Code Civil).

Bande de constructibilité

La « bande de constructibilité » est mesurée perpendiculairement à tout point :

- de l'alignement actuel ou à créer des voies, existantes ou nouvelles;
- de l'alignement futur si un emplacement réservé pour élargissement de voirie figure au document graphique ;
- de la limite des emprises publiques.

La bande de constructibilité a une largeur précisée au règlement.

Coefficient d'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre l'emprise au sol des constructions et la surface de la parcelle.

Comble

Ensemble du volume constitué par la charpente et la couverture.

Construction nouvelle

Sont considérées comme constructions nouvelles toutes les constructions indépendantes des constructions existantes, quelles que soient leur surface au sol, ainsi que les extensions dans la mesure où leur emprise au sol et/ou surface de plancher excède 30% de la surface de plancher de la construction existante.

Destinations

La liste par destination n'est pas exhaustive.

Destinations	Liste non exhaustive des activités concernées
Artisanat	Coiffure, soins esthétiques et soins corporels
	Cordonnerie
	Photographie
	Reprographie, imprimerie, photocopie
	Optique
	Fleuriste
	Serrurerie
	Pressing, retouches, repassage
	Toilettage
	Toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation, etc...
Bureaux	Bureaux et activités tertiaires
	Médical et paramédical : laboratoire d'analyses, professions libérales médicales
	Sièges sociaux
	Autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert-comptable, écrivain public, éditeur, etc...
	Bureaux d'études : informatique, etc...
	Agences : agences immobilières, banques, assurances, travail temporaire, bureaux de vente, agences de voyages, auto-école, etc...
	Prestations de services aux entreprises : nettoyage
	Locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas
Commerces	Commerces alimentaires : alimentation générale ; boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ; boucherie, charcuterie, traiteur, volailler, poissonnerie ; caviste ; cafés et restaurants ; produits diététiques ; primeurs.
	Commerces non alimentaires : équipement de la personne : chaussures, lingerie, sport, prêt-à-porter ; équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (litterie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage ; automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicules, station essence, etc... ; loisirs : sport hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie ; divers : pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie. établissements de services ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèques, salles de jeux, etc...)

Entrepôts	<p>Locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux.</p> <p>Lorsque la surface des espaces d'entreposage à l'intérieur d'une construction à destination principale de commerce ou d'artisanat est supérieure aux 2/3 de la surface de la construction, cette surface est alors rattachée à la destination d'entrepôt et est assujettie aux règles qui s'y appliquent.</p>
Exploitation agricole	<p>Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.</p>
Exploitation forestière	/
Habitation	<p>Cette destination comprend également les résidences services, les résidences destinées aux étudiants, aux jeunes travailleurs, aux travailleurs immigrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants.</p>
Hébergement hôtelier	<p>L'hébergement hôtelier inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme, et les chambres d'hôtes.</p>
Industrie	<p>Locaux et installations principalement affectés à la fabrication industrielle de produits commercialisables</p>
Construction et Installation Nécessaire aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)	<p>Les CINASPIC sont des constructions destinées à la satisfaction d'un besoin collectif.</p> <p>Cette destination regroupe :</p> <ul style="list-style-type: none"> les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux ; es constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...); les crèches et haltes garderies ; les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ; les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ; les établissements pénitentiaires ; les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ; les établissements d'action sociale ; les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ; les établissements sportifs ou culturels à caractère non commercial ; les lieux de culte ; les parcs d'exposition ; les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ; les "points-relais" d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;

	<p>les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'Etat ; les structures d'hébergement d'urgence ; les opérations de démolition reconstruction bénéficiant de subvention de l'ANAH - THI ORI pour la création de logements sociaux ; Les constructions et installations nécessaires à la création et au bon fonctionnement des transports en commun routiers ou ferroviaires.</p>
--	---

Distance entre deux constructions

La distance entre deux constructions est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

Encorbellement

Ouvrage avec un important porte-à-faux et en surplomb par rapport au nu de la façade des étages inférieurs : balcon, étage, bow-window par exemple.

Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les terrasses surélevées de plus de 60 cm du sol constituent et entrent dans le calcul de l'emprise au sol de la construction. Le dépassement des gouttières du nu des parois verticales des murs n'entre pas dans l'emprise au sol.

Espaces libres

Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol du projet. Ils comprennent des espaces minéraux (allées, cours, voiries, places de stationnement), des jardins, des éléments techniques à la condition qu'aucun bâti ou édicule ne leur soient associés. Les espaces verts font partie des espaces libres.

Espaces verts

Les espaces verts correspondent à la superficie du terrain, non bâtie et non recouverte, dont le traitement est végétal. La réalisation de revêtements végétalisés perméables peut être comptabilisée en espaces verts en appliquant alors un coefficient de 0,5 pour le calcul de la prise en compte de la surface exigible au titre des espaces verts.

Espaces verts protégés

Les espaces verts protégés sont délimités aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Extension

L'extension d'une construction est l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie, communiquant avec l'intérieur des bâtiments existants. L'extension doit rester subsidiaire par rapport à l'existant et donc une construction sera considérée comme une extension dans la mesure où son emprise au sol et/ou sa surface de plancher n'excède pas 30% de la construction existante.

Façade commerciale

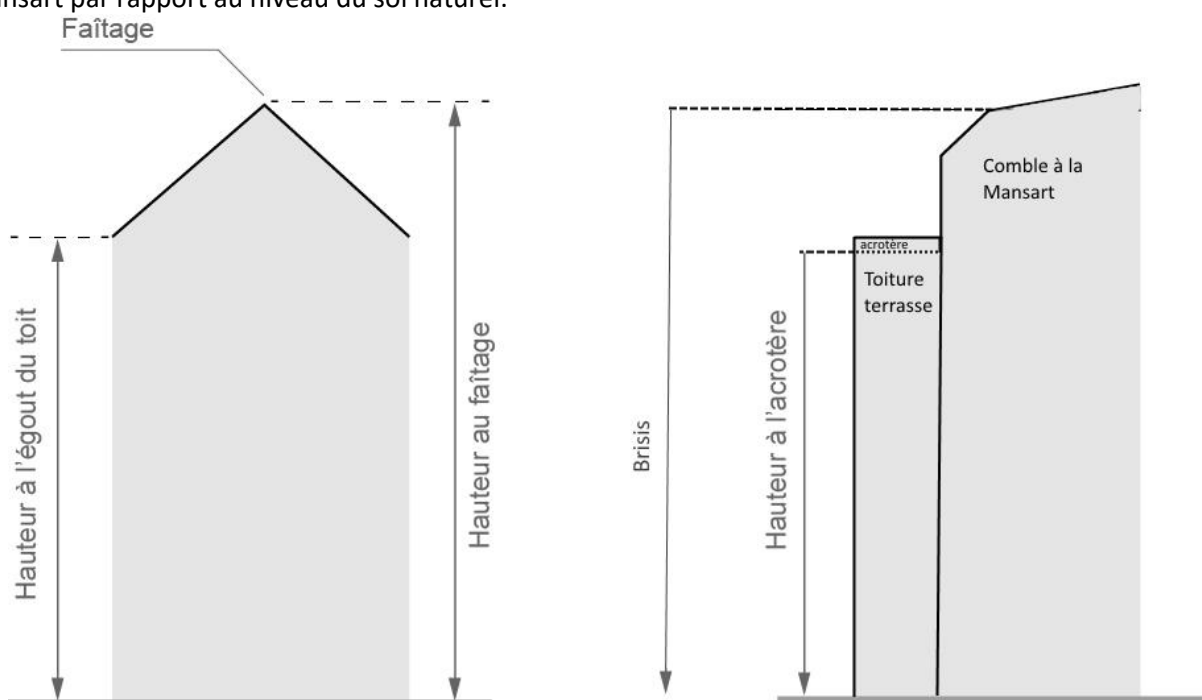
On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial et entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre de la façade d'une construction.

Faîtage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Il constitue la ligne de partage des eaux pluviales.

Hauteur de la façade

La hauteur de la façade est prise jusqu'à l'égout de toit ou à l'acrotère ou au brisis dans le cas de combles à la Mansart par rapport au niveau du sol naturel.



Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est mesurée en tout point à compter du sol naturel, jusqu'au sommet de la construction, non compris les ouvrages techniques, tels que souche de cheminée et de ventilation, antenne, machinerie d'ascenseur, locaux techniques, garde-corps... En cas de terrains en pente la hauteur est également mesurée en tout point à compter du sol naturel, jusqu'au sommet de la construction.

Héberge

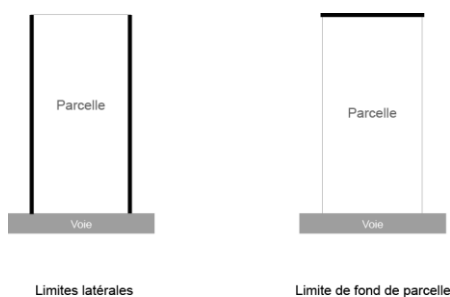
Ligne qui correspond à la limite de mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions accolées ou adossées, de hauteurs inégales ; on désigne donc « par héberge de toiture » le profil d'un toit s'adossant sur un pignon voisin plus haut.

Limite de fait

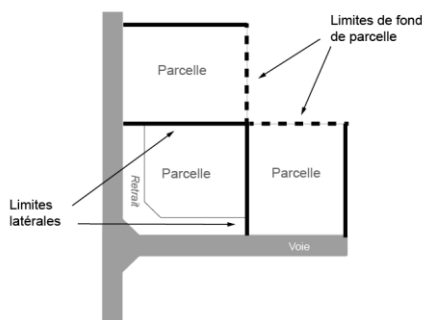
Ligne moyenne décrite par l'implantation des constructions existantes.

Limites latérales et limites de fond de parcelle

Les limites latérales prennent naissance sur les limites formant alignement. Sont considérées comme limites formant fond de parcelle les limites opposées aux limites formant alignement et n'ayant pas de point d'intersection avec celles-ci. Les limites latérales d'une parcelle d'angle ne sont donc pas considérées comme des limites de fond de parcelle.

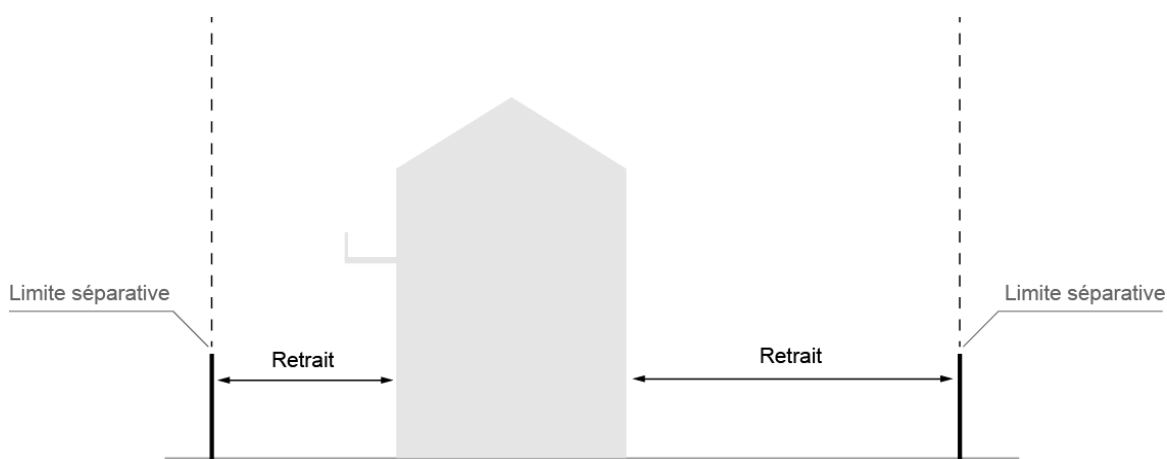


Cas d'une parcelle en angle:



Marge de reculement

Distance qui sépare une construction des limites séparatives du terrain publiques ou privées ou qui sépare plusieurs constructions entre elles. Pour les marges de reculement par rapport aux limites séparatives, la distance minimum est comptée perpendiculairement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée. Pour les marges de reculement relatives à l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain, la distance minimum est comptée perpendiculairement entre les points les plus proches qui séparent les façades. Les débords de façades ne sont pas pris en compte.



Pignon

Le pignon correspond au mur aveugle de la construction perpendiculaire ou non à la façade principale, implanté sur la limite latérale ou en retrait. Sa hauteur se mesure uniquement au faîtage de la construction, il ne sera pas fait application de hauteur de façade.

Pleine terre

Les parties de terrain en pleine terre ne peuvent pas supporter des constructions en sous-sol.

Point de référence (pour l'appréciation de la hauteur des constructions)

Pour toutes les constructions, les hauteurs seront mesurées, en tout point, par rapport au niveau du terrain naturel. Le niveau du terrain naturel est le niveau du terrain pris avant toute intervention de terrassement envisagée pour l'édification de la construction. Dans les zones d'aménagement concerté, pour toutes les constructions, les hauteurs seront mesurées en tout point par rapport au niveau du sol fini du terrain aménagé.

Prospect

Le prospect est la distance minimale à respecter perpendiculairement à la baie d'éclairage et en son point le plus défavorable en cas de vue directe et entre le nu de la façade et la limite séparative en cas de jour de souffrance ou sans vue.

Retrait

Le retrait se définit comme la distance de la construction projetée par rapport à l'alignement, ou à la limite d'une voie privée, ou à la limite d'une emprise publique. Les débords de toiture ne sont pas pris en compte. La distance horizontale du retrait est mesurée perpendiculairement entre tout point de la construction projetée et le point de l'alignement ou de la limite de la voie privée, ou de la limite d'une emprise publique.

Saillie

Forme une saillie par rapport au nu d'une façade tout élément de gros œuvre, tout ouvrage ou objet quelconque qui dépasse le nu de la façade pris à partir de la face extérieure du socle de soubassement si le

bâtiment en comporte un. Lorsqu'une saillie déborde du plan vertical élevé à la limite de l'alignement sur une voie publique, elle constitue une utilisation du surplomb (sursol) public.

Surélévation

Action d'élever un ou plusieurs niveaux sur une construction déjà existante sans en modifier l'emprise au sol.

Surface de plancher

La surface de plancher est définie par le Code de l'Urbanisme à l'article R.112-2.

Surface imperméabilisée

Les surfaces imperméabilisées comprennent les surfaces bâties et les surfaces non bâties recouvertes par un matériau imperméable (voie, toiture etc.).

Terrain unité foncière

Un terrain est une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Terrasse

Une terrasse est une surface plane, non close, accessible depuis le rez-de-chaussée ou un étage de la construction.

Véranda :

La véranda constitue une extension du corps principal de bâtiment.

Voie

Ensemble des routes, rues, chemins, publics ou privés existants ouverts à la circulation automobile et ensemble des routes, rues, chemins publics futurs localisés au document graphique desservant plusieurs terrains, ainsi que les voies privées futures ayant fait l'objet d'une autorisation (lotissement, permis de construire groupé).

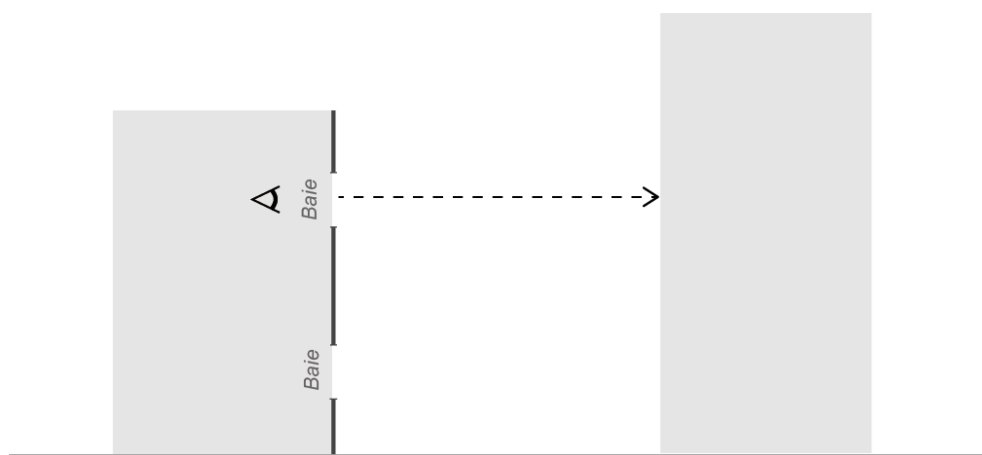
Seules sont prises en compte les voies desservant plusieurs terrains (les accès aux constructions situés sur un seul terrain ne sont pas considérés comme des voies).

Vue directe, jour de souffrance

Sont considérées comme des vues, toute ouverture pratiquée dans un bâtiment (du type fenêtre ou lucarne de toit) permettant le regard, de même que les éléments de type balcons ou terrasses.

La vue est dite « directe » dès lors que le regard peut porter sur le fond voisin sans avoir à s'écarter de l'axe de l'ouverture.

Dans le cas de retraits obligatoires liés à des façades comportant des vues directes, la distance se mesure effectivement au niveau de la vue elle-même.



Contrairement aux vues, les jours de souffrance sont des ouvertures qui doivent uniquement laisser passer la lumière, sans permettre le regard.

Un « jour de souffrance » doit être en verre dormant translucide (non transparent) et situé à une hauteur supérieure :

- à 2,60 m par rapport à la face supérieure du plancher bas de la pièce si elle se situe en rez-de-chaussée,
- ou à 1,90 m par rapport à la face supérieure du plancher bas de la pièce si elle se situe en étage.

Le cas spécifique des briques en pavés de verre

Dès lors qu'elles font corps avec le mur dans lequel elles sont insérées et qu'elles sont fixes (c'est-à-dire sans châssis ouvrant), les briques en pavés de verre ne constituent ni une vue, ni un jour de souffrance.

<i>Sont considérés comme des éléments constituant des vues directes au sens du présent règlement :</i>	<i>Ne sont pas considérés comme des éléments constituant des vues directes au sens du présent règlement :</i>
<ul style="list-style-type: none"> - les fenêtres - les portes fenêtres - les balcons - les loggias - les terrasses situées à plus de 0,60m du terrain naturel - les lucarnes - les fenêtres et châssis de toit 	<ul style="list-style-type: none"> - les portes pleines - les ouvertures en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m par rapport au terrain au terrain naturel - les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher des étages (y compris les ouvertures de toit) - les ouvertures placées à plus de 2,60 m du plancher du rez-de-chaussée. - les châssis fixes et en verre translucide - les marches et palier des escaliers extérieurs - les pavés de verre fixes et inséré dans la maçonnerie - les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse) - les terrasses situées à moins de 0,60 m du terrain naturel - la modification des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE : UA

Rappel

Pour faciliter la compréhension de certains termes utilisés dans le présent chapitre, il conviendra de se référer à la définition des termes réglementaires et au lexique du Titre 1 Article 8.

De plus, il est rappelé que les dispositions applicables en toutes zones précisées au Titre 1 Article 7 concernent, naturellement, le présent chapitre.

La zone UA est également concernée par le périmètre de protection de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi ; déclaré d'utilité publique par arrêté interpréfectoral n°2008/88 du 8 janvier 2008, modifié par arrêté interpréfectoral n°2010/6845 du 30 septembre 2010. Ces arrêtés s'imposent aux autorisations du droit des sols en tant que servitude d'utilité publique sur les parcelles listées en annexe de l'arrêté n°2008/88.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- L'implantation, l'extension ou la modification des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale sauf celles indiquées à l'article UA 2.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, les affouillements et exhaussements de sol nécessitant une autorisation au titre des articles R.421-19, R.421-20 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération. Les stockages à l'air libre.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes constituant un habitat.
- En UAa, Les occupations à rez-de-chaussée donnant sur la rue du Général de Gaulle et la rue Jules ferry à destination autre que le commerce, l'artisanat, et les services. Les accès et locaux techniques ne sont pas visés par cette disposition réglementaire.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les dépôts, stockages et traitements d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux, ferrailles, véhicules hors d'usage, de quelque nature que ce soit.
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers des constructions autorisées ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Les constructions et installations situées dans les zones du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport d'Orly définies par les articles L.112-10 à L.112-15 du Code de l'Urbanisme.
- Les occupations et utilisations du sol interdites dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi s'imposent (cf. les 2 arrêtés interpréfectoraux précitée).

ARTICLE UA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont notamment autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les constructions destinées à l'entreposage dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement et à la double condition :
 - ✓ Qu'elles soient directement liées à l'activité artisanale ou commerciale implantée sur le terrain.
 - ✓ Que la superficie d'entreposage représente moins de 30% de la surface de plancher totale de l'ensemble de l'activité.
- Les constructions et installations situées dans les secteurs de bruit identifiés au voisinage des infrastructures de transports terrestres sous réserve qu'elles respectent les prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit pour chacun de ces secteurs. Les arrêtés sont mentionnés dans le PLU et sont consultables en Mairie.
- Les constructions et installations situées dans les secteurs de bruit dans l'environnement sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de la commune.
- Les constructions et installations situées dans les zones du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport d'Orly sous réserve qu'elles respectent les conditions fixées par les articles L.112-10 à L112-15 du Code de l'Urbanisme et le Plan de Gêne Sonore (PGS) approuvé par arrêté inter préfectoral le 30/12/2013.
- Les installations de toute nature dans la mesure où celles-ci sont nécessaires au fonctionnement des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations situées dans les zones du Plan de Préventions des Risques Naturels prévisibles d'Inondations et coulées de boue par ruissellement en secteur urbain (PPRI Ruissellement Urbain) sous réserve qu'elles respectent les prescriptions de l'arrêté n°2001/2440 du 9/07/2001.
- Les constructions et installations situées dans les zones du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine et de la Marne dans le département du Val-de-Marne sous réserve qu'elles respectent les prescriptions de l'arrêté préfectoral N°2007/4410 du 12 novembre 2007 entré en application le 15/12/2007.
- Les occupations et utilisations du sol admises dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi devront être conformes aux prescriptions édictées par les 2 arrêtés inter préfectoraux précités.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

UA 3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité (voir définition) d'une largeur minimale de 3,50 m.

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

Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères et doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les voies d'accès constituées de servitudes de passage, de chemins de desserte privés ou de voies privées doivent également disposer d'une largeur minimale de circulation automobile de 3,50 m à laquelle s'ajoute une largeur de circulation piétonne (trottoir ou allée) de 0.90 m minimum. Ces règles s'appliqueront entre autres, aux constructions situées en second rang par rapport à l'alignement de la voie publique.

UA 3.2 Voirie, voie secondaire et notion de bon état de viabilité

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.
- Toute voie privée de plus de 30 m, se terminant en impasse, doit être aménagée de sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'incendie et de secours et les véhicules de ramassage des ordures ménagères.
- Sera considéré comme en bon état de viabilité les voies comprenant un traitement de surface de finition capable de supporter les engins de défense et de secours tel pavage, enrobés poreux ou non, etc.

UA 3.3 Desserte des places de stationnement

Les places de stationnement réalisées sur une même propriété devront être desservies à partir de l'accès à celle-ci et non directement depuis la voie.

ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UA 4.1 Réseau d'alimentation en eau potable

Tous les bâtiments et installations, y compris les extensions, sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'eau potable.

UA 4.2 Réseau d'assainissement

Tous les bâtiments et installations, y compris les extensions, sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement de type séparatif.

Les réseaux internes à la parcelle privative seront de type séparatif et devront respecter l'ensemble des dispositions réglementaires relatives à l'assainissement et à la gestion des eaux pluviales. L'utilisateur est responsable du bon raccordement des eaux usées qu'il génère sur le réseau public correspondant ; il en va de même pour les eaux pluviales, dans la mesure où un rejet au service public des eaux pluviales a été préalablement autorisé.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé.

Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (Délibération du Conseil général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014) et les conditions de dessertes des terrains raccordés au réseau départemental d'assainissement ; ces documents sont présents dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme.

Si le raccordement est envisagé sur le réseau dont la gestion est assurée par le SyAGE, il devra respecter le règlement d'assainissement des eaux pluviales du SyAGE établi en date du 11 mars 2014 (règlement détaillé ci-dessous).

Dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi, les prescriptions spécifiques édictées par les 2 arrêtés interpréfectoraux précités concernant les rejets d'eau usées et eaux pluviales devront être respectées.

Réseau d'assainissement d'eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément aux réglementations en vigueur suivant les cas du Département au travers du Règlement Départemental de l'Assainissement et du règlement d'assainissement des eaux pluviales du SyAGE établi en date du 11 mars 2014.

Réseau d'assainissement pluvial

Sur le réseau d'assainissement pluvial du département :

Le règlement départemental ne s'applique que sur les réseaux d'eaux pluviales dont le département assure la gestion jusqu'à l'exutoire au milieu naturel.

En cas d'absence de zonage communal réglementaire, la commune peut s'appuyer sur le zonage pluvial départemental qui a une valeur de guide technique de recommandations et propose une vision harmonisée des règles de gestion des eaux pluviales à l'échelle des différents bassins versants situés sur le territoire départemental. Adopté par délibération du Conseil départemental n°2014-3-5.8.33 du 19/05/2014, le zonage pluvial départemental constitue un outil pour une gestion durable des eaux pluviales à l'échelle du territoire départemental dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible, tout en ayant la possibilité, au cas par cas, et en fonction de la nature du projet, de la nature du sous-sol concerné et de la capacité des réseaux départementaux, d'autoriser un rejet à débit limité dans ces réseaux.

Dans ce cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement. Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit limité et la valeur de ce débit de 5L/s/ha ne devra pas être dépassée quel que soit l'événement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Les rejets au réseau pluvial départemental qui seront autorisés devront respecter les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental, qui est présenté dans les annexes du présent Plan Local d'Urbanisme.

Voir les détails dans l'annexe du PLU (annexe 14 du PLU).

Sur le réseau d'assainissement pluvial du SyAGE :

Le règlement impose le principe du « zéro rejet » : les propriétaires ou pétitionnaires doivent mettre en place tout dispositif évitant le rejet (par raccordement direct ou par ruissellement) des eaux pluviales vers les ouvrages et le domaine public (collecteur, caniveau de voirie, fossé, cours d'eau, etc.), à l'exception d'impossibilités techniques réglementaires ou de configuration des lieux qui sont définies dans le règlement du SyAGE ou dans le règlement Départemental.

Il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. La conception doit utiliser au mieux la topographie ; la granulométrie et la texture des matériaux seront utilement mises à profit pour faciliter l'infiltration et réguler le ruissellement. Les techniques peuvent être composées de : toiture terrasse réservoir, parking inondable, dépression /noe, fossé drainant, zone temporaire inondable intégrée et paysagère... Pour un souci de pérennité du dispositif, celui-ci sera réalisé, en priorité, à ciel ouvert.

Les ouvrages mis en œuvre par les pétitionnaires ou les propriétaires doivent répondre aux règles de limitation de débits qui sont définies par le règlement d'assainissement des eaux pluviales du SyAGE établi en date du 11 mars 2014 ou dans le règlement Départemental.

Le projet fera l'objet d'une étude technique particulière à la charge du pétitionnaire. Celle-ci intégrera l'identification des réseaux existants et prévoira la suppression des réseaux parasites et irréguliers.

Protection des milieux

Dispositions du département :

Voir les détails dans l'annexe du PLU (annexe 14 du PLU).

Dispositions du SyAGE :

Afin de protéger les milieux, la pollution de temps de pluie devra être réduite et traitée à l'amont par tout dispositif adapté au risque engendré par l'aménagement. Toute surface roulante de plus de 300 m² est notamment concernée par cette disposition.

Dispositions propres aux piscines

Dispositions du département :

Voir les détails dans l'annexe du PLU (annexe 14 du PLU).

Dispositions du SyAGE :

L'exutoire des bassins devra être raccordé au réseau d'eaux usées et leur vidange dans ledit réseau ne pourra excéder un débit de 10 m³/heure. Les eaux de nettoyage des plages, du bassin après vidange ainsi que les eaux de nettoyage des filtres devront être également évacuées dans le réseau d'eaux usées. Préalablement à la vidange du bassin, il sera nécessaire de demander l'accord auprès du service entretien du SyAGE au moins 48 heures avant la réalisation de cette opération.

UA 4.3 Réseau d'électricité et télécommunication

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

Les branchements aux réseaux d'électricité et de télécommunication sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

Les coffrets électricité-gaz ne devront pas constituer de saillies et seront dissimulés dans la façade ou dans la partie pleine de la clôture sur rue.

Les paraboles et autres antennes doivent être implantées exclusivement sur la toiture, en retrait de la façade pour être le moins visible possible de la voie publique.

UA 4.4 Collecte des déchets ménagers

Toute construction d'immeuble d'habitation collective ou de surface commerciale devra comporter des locaux spéciaux pour le remisage des conteneurs à déchets ménagers prenant en compte le tri sélectif.

Ces locaux de remisage doivent être conçus, quant à leurs dimensions, leurs dispositions, et leurs accès à partir de la voie publique, de façon à permettre :

- le stockage de tous les conteneurs nécessaires à l'immeuble, notamment pour le tri sélectif ;
- la manipulation sans difficulté de ces conteneurs ;
- les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci. Ils devront être clos, pourvus de l'éclairage et d'un système de ventilation indépendant des autres locaux. Ces locaux ne doivent pas avoir de communications directes avec les locaux affectés à l'habitation, au travail ou au remisage de voitures d'enfants, à la restauration et à la vente de produits alimentaires.

La surface des locaux doit être suffisante afin d'accueillir l'ensemble des conteneurs. L'avis du service technique de la commune sera obligatoire lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, pour valider cette superficie.

UA 4.5 Réseau d'énergies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions à condition que les dispositifs techniques nécessaires ne soient pas source de nuisances nouvelles pour l'environnement, notamment sonores et qu'ils s'intègrent à l'architecture du bâtiment et aux paysages urbains.

ARTICLE UA 5 CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES

UA 6.1 Implantation des constructions : règle générale

- Dans le secteur UAa, les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées.
- Dans le secteur UAb, les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 5 m de l'alignement des voies publiques ou privées.
- Dans le secteur UAc, les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 5 m des voies publiques ou privées.
- Dans le secteur UAd, les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait à au moins 5 m de l'alignement des voies publiques ou privées.

Il est précisé que le retrait de la construction vis-à-vis de l'alignement se calculera à partir de la façade sur rue et non pas des saillies ou débords de façade suivants : perrons, escaliers en façade, terrasses d'une hauteur inférieure ou égale à 0.60 m, balcons, modénatures, marquises.

UA 6.2 Implantations des constructions : dispositions particulières

Les constructions peuvent être implantées en UAa et UAc avec un retrait vis-à-vis de l'alignement exigé ou en UAb et UAd avec une avancée vis-à-vis du retrait exigé des constructions ;

Les constructions peuvent être implantées dans des dispositions différentes de la règle générale si celle-ci se justifie par :

- Une recherche de continuité avec une construction principale existante contiguë ou proche, en termes d'harmonie architecturale ou locale (implantation, alignement existant...) à condition de travailler architecturalement sur le rythme et la séquence des façades et des constructions notamment pour celle d'une longueur supérieure à 8m.
- Une recherche esthétique, de la construction au niveau de la façade donnant sur rue.
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas les règles d'alignement ou de retrait.
- Pour permettre la réalisation de stationnement couvert (garage) dans la bande de retrait par rapport aux voies, à condition que le garage n'excède pas 5m de large. Le reste du bâtiment devra respecter la distance de retrait énoncée à l'article précédent.

Dans ces cas particuliers, la profondeur du retrait ou de l'avancée n'est pas réglementée.

Un retrait du dernier ou des deux derniers niveaux pourra être exigé vis-à-vis de l'alignement suivant les conditions déterminés à l'article UA 10 ou en vue d'une meilleure insertion du bâtiment avec les constructions limitrophes.

Un surplomb du domaine public pourra être autorisé sous réserve que sa partie supérieure se situe à au moins 4,50 m au-dessus du niveau du trottoir. Dans tous les cas, ce surplomb devra recevoir une autorisation par le gestionnaire de la voie ou du domaine public.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

UA 7.1 Règle générale pour les limites latérales

Les constructions peuvent être implantées soit sur une limite latérale, soit sur plusieurs limites latérales, soit en retrait. Les façades ou parties de façades implantées en limites latérales ne comportent pas de baie.

Les constructions qui disposent d'une façade donnant sur la rue du Général de Gaulle, devront privilégier une implantation sur les limites séparatives et dans la continuité des façades avant et arrière voisines, en tenant tout particulièrement compte des gabarits du bâti des immeubles voisins et contigus.

En cas de retrait de la construction ou d'une partie de la construction vis-à-vis des limites latérales la construction devra respecter :

- En l'absence de vue directe un retrait de 4 m minimum sera exigé pour les constructions dont la hauteur de façade à l'égout n'excède pas 10 m, au-delà de cette hauteur le retrait sera porté à 6 m.
- En présence d'une vue directe un retrait de 8 m minimum sera exigé.

La longueur des pignons implantés en limite latérale dont la hauteur est supérieure à 4 m ne pourra excéder 15 m (sauf pour les rez-de-chaussée autorisés dans l'article 1.2). Pour favoriser la qualité architecturale des projets, les mineurs éléments en saillie (balcons, bow-windows...) ne sont pas comptabilisés dans cette longueur de 15 m.

UA 7.2 Règle générale pour les limites de fond de parcelle

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de parcelle suivant un retrait dont la distance D sera au moins égale à la hauteur H en tout point de celle de la façade de la construction : $D=H$.

Les constructions devront respecter un recul de 4 m minimum si elles ne comportent pas de baies et 8 m minimum si elles comportent des baies.

UA 7.3 Dispositions particulières pour les constructions existantes et les annexes

La modification, l'extension ou la surélévation d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas l'article 7.1 peuvent être autorisées à condition que :

- Que ces travaux n'aggravent pas la situation de la construction au regard de cette règle et que, le cas échéant, les façades créées dans le prolongement ne comportent pas de baies ;
- Ou que les travaux aient pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m.
- En cas de disposition de cour commune.

Les annexes dont la hauteur est inférieure à 2,60 m peuvent être implantées sur les limites latérales ou de fond de parcelle.

UA 7.4 Dispositions particulières en limite de la zone ferroviaire UFc

Pour les parcelles contiguës à la zone UFc (emprise ferroviaire), les constructions devront respecter les servitudes relatives aux chemins de fer annexées au PLU. Une dérogation aux « règle générale pour les limites latérales » pourra être accordée afin d'établir les constructions à au moins 2 mètres de la limite légale du chemin de fer.

ARTICLE UA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

Les bâtiments situés sur une même propriété, contigus ou non à l'exception des annexes doivent être implantés de telle manière que la distance mesurée perpendiculairement au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal :

- À la hauteur de la façade du bâtiment, si la façade comporte des vues directes la distance ne pourra être inférieure à 8 m.
- À la moitié de cette hauteur avec un minimum de 4 m sans vue directe.

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus sauf par rapport aux annexes.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, une implantation avec un retrait moindre peut être autorisée dès lors que les travaux ont pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur maximum de 0,25m.

Pour les annexes, et pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans une bande d'une largeur de 20 m prise par rapport à l'alignement, l'emprise au sol autorisée n'est pas limitée, au-delà l'emprise au sol autorisée ne pourra excéder 50% de la surface restante.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

Pour l'emprise au sol des constructions ou installations situées dans les zones du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine et de la Marne dans le département du Val-de-Marne, il sera fait application des prescriptions de l'arrêté préfectoral N°2007/4410 du 12 novembre 2007 entré en application le 15/12/2007.

ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée en tout point par rapport au terrain naturel avant travaux, à l'aplomb de la construction.

Sous réserve du respect des autres règles, les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions ne pourront excéder les valeurs suivantes :

- En secteur UAa : 12 m à l'égout du toit et 15 m au faîtage. A partir du niveau R+3, un retrait (attique) d'au moins 1,20 m par rapport aux façades donnant sur rue est obligatoire.
- En secteur UAb: 9 m à l'égout du toit et 12 m au faîtage. A partir du niveau R+3, un retrait (attique) d'au moins 1,20 m par rapport aux façades donnant sur rue est obligatoire.
- En secteur UAc: 16 m à l'égout du toit et 18 m au faîtage. A partir du niveau R+4, un retrait (attique) d'au moins 0,90 m par rapport aux façades donnant sur rue est obligatoire. La hauteur pourra être portée à 23 m au faîtage à condition que les deux derniers étages soient réalisés en attique avec un retrait d'au moins 1,20 m par rapport aux façades visibles depuis le domaine public. En cas d'attique, il n'est pas fixé de règle de hauteur à l'égout du toit.
- En secteur UAd: 16 m à l'égout du toit et 18 m au faîtage. Pour les façades donnant sur l'avenue Le Foll, la hauteur maximale (telle que définie au Titre 1 article 8) est limitée à 21m. Il sera alors recommandé de réaliser les deux derniers étages en attique avec un retrait d'au moins 1,20 m par rapport aux façades visibles depuis le domaine public.

En cas de toiture terrasse, la hauteur l'égout du toit sera calculée au point bas de l'acrotère.

De façon à permettre un bon raccordement aux bâtiments immédiatement voisins, un même bâtiment pourra avoir, pour partie, des hauteurs différentes, en fonction du meilleur raccord possible aux bâtiments voisins immédiats et dans la limite de 1 niveau en plus ou en moins.

La hauteur peut être majorée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du PLU.

La hauteur des façades des constructions sur rue devra prendre en compte les retraits obligatoires définis à l'article UA 11.

Disposition spécifique en zone inondable du PPRI :

Toutefois pour tenir compte du caractère inondable des terrains, les hauteurs maximales fixées dans l'article réglementant les hauteurs des constructions, peuvent être majorées d'une valeur correspondante à la différence de niveau entre le sol du terrain naturel (TN) avant travaux et la cote du niveau des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC).

Par ailleurs pour les bâtiments d'habitation (hors annexes) existants avant le PPRI et implantés en fond de parcelle, il sera possible de réaliser une surélévation dès lors qu'il n'existe pas de niveau complet habitable au-dessus de la cote des PHEC (cf. définition 19 du règlement du PPRI). Cette surélévation sera limitée à un seul niveau et dans la limite de 3,50 mètres supplémentaires par rapport à la hauteur de l'existant.

ARTICLE UA 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, 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 R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

UA 11-1 Traitement des façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, mâchefer...) est interdit.

Le choix des couleurs du ravalement des façades, des menuiseries et des ferronneries sera établi en fonction du nuancier de la commune de Villeneuve-le-Roi annexé au Plan Local d'Urbanisme (annexe 26).

Le traitement des façades principales sur voies publiques ou privées supérieures à 8 m de longueur devra présenter un travail architectural de rythme et de séquences de la façade ainsi que des variations d'ordonnancement des façades (rythmes des percements, hauteurs, traitement des parements, coloration d'enduits, retraits, etc. ...).

Au niveau des limites séparatives, les extrémités des terrasses sur rue seront pourvues d'un pare-vue latéral d'une hauteur de 1,90 m minimum.

Les façades-pignons, mitoyennes ou non, laissées à découvert ou à édifier, doivent être traitées en harmonie avec les façades principales et les constructions avoisinantes, notamment les façades-pignons visibles d'une voie publique.

Les réhabilitations d'immeubles et ravalements de façades devront respecter les modénatures et l'architecture d'époque de la construction de l'immeuble. Ces modénatures devront être conservées ou reconstituées dans toute la mesure du possible.

Lors des extensions ou des modifications de façades, les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment.

L'usage du bois ainsi que celui des toitures végétalisées sont autorisés.

Les accès, en façade sur rue, ou aux surfaces de stationnement seront traités par des porches;

Les rampes d'accès éventuelles aux surfaces de stationnement seront masquées par une porte.

UA 11-2 Traitement des façades commerciales

Les créations et les modifications de façades commerciales sont soumises à déclaration préalable.

La séparation commerce-logement sera marquée nettement pour identifier clairement la fonction commerciale. La vitrine et le décor commercial seront limités à la hauteur des appuis de baies du premier étage, y compris pour les commerces utilisant les surfaces du premier étage. Aucun des éléments constituant

cet ensemble (enseigne, moulure, corniche, etc. ...) ne devra masquer les pièces d'appui de ces baies. Le traitement de l'ensemble de la vitrine et du décor commercial ne devra pas être filant sur toute la longueur d'une façade; notamment les entrées d'immeubles et les porches ne devront pas supporter d'éléments de devanture.

La réalisation de murs aveugles en rez-de-chaussée n'est pas autorisée. L'aménagement de la devanture respectera le rythme des parties pleines et des parties « vides » (portes, fenêtres, etc...) de la façade.

L'aménagement des devantures de magasin devra garantir la transparence visuelle vers l'intérieur du magasin. Les rideaux seront implantés en arrière de la vitrine, toutefois ils pourront être autorisés à l'extérieur pour des raisons de sécurité, ils pourront être pleins pour des problèmes de sécurité. Les coffrages des rideaux métalliques seront implantés à l'intérieur de la boutique et ne devront pas dépasser sur le domaine public sauf si ceux-ci sont nécessaires vis-à-vis de la sécurité. Les coloris et matériaux utilisés pour la devanture devra faire l'objet d'un traitement architectural correspondant au quartier.

UA 11-3 Traitement des toitures

Sont autorisées pour les constructions neuves et les surélévations ou modifications de bâtiments existants :

- les toitures en pentes dont l'inclinaison n'excédera pas 45 %,
- les toitures-terrasses dans la mesure où elles sont directement accessibles horizontalement depuis un niveau habité de la construction.
- les toitures terrasses non accessibles à condition de respecter une des conditions ci-dessous :
 - o Lorsqu'elles sont destinées à recevoir des équipements techniques liés à la mise en œuvre de recherche d'énergies renouvelables nécessitant un entretien (capteurs solaires, pompes à chaleur, dispositif éolien...)
 - o Lorsqu'elles permettent de favoriser la récupération des eaux pluviales et le principe du « zéro rejet »
 - o Lorsqu'elles sont végétalisées.

Dans tous ces cas, les éléments en toiture seront intégrés à la construction ou masqués par des éléments appropriés tels corniches débordantes, toits et éléments de façade pleins.

Les baies d'éclairage des combles devront être édifiées dans l'axe des percements aux étages inférieurs et leur dimension hors tout n'excédera pas la dimension de la baie située à l'étage inférieur.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné visible ou en fibrociment sont interdites.

Les dispositifs de sécurité tels les garde-corps des balcons et terrasses et les lignes de vie devront figurer au permis de construire et être intégrés à l'harmonie de la façade. Les garde-corps inclinés ne sont autorisés que pour la mise en sécurité des constructions existantes.

UA 11-4 Traitement des clôtures

Règles générales :

La hauteur des clôtures ne pourra dépasser **2 mètres**. La hauteur maximum des piliers : 2,20 m. Des possibilités de hauteurs plus importantes sont autorisées pour les CINASPIC, sans pouvoir dépasser 2,50 m.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, mâchefer...) est interdit.

Les portails et clôtures en bois ou fer forgé ouvrage sont recommandés. Les clôtures en aluminium sont autorisées.

Les clôtures bordant les voies :

Elles devront être composées d'un soubassement plein maçonné de 0,60 m minimum et d'1,20 m maximum de hauteur surmonté, le cas échéant, de préférence d'une grille métallique, ou à défaut de tout autre dispositif à claire-voie, et doublées d'une haie végétale (composée d'essences végétales variées).

Les brise-vues de quelque type que ce soit sont interdits ; ainsi que les grillages et les treillis soudés.

Lorsque des murs pleins (c'est-à-dire sans partie en claire-voie) existent dans la rue, il peut être pour des raisons d'intérêt architectural ou d'harmonie avec les propriétés voisines, autorisé la création et le prolongement de murs pleins. Dans ce cas, une demande motivée devra être faite. Cette dernière devra présenter des photographies d'insertion dans l'environnement précisant la relation avec le mur de clôture existant.

Les clôtures entre voisins (clôtures latérales et en fond de parcelle) :

Elles seront accompagnées d'une haie vive (composée d'essences végétales variées) et constituées soit :

- d'un barreaudage, d'un treillis soudé, de panneaux en bois ou matière assimilée
- d'un mur plein maçonné (bahut)
- d'une partie maçonnée et une partie en claire-voie. Dans ce cas, elles devront être composées d'un soubassement plein maçonné de 0,60 m minimum et d'1,20 m maximum de hauteur surmonté, le cas échéant, de préférence d'une grille métallique, ou à défaut de tout autre dispositif à claire-voie.

Dans les secteurs compris dans le périmètre du PPRI :

Dans les secteurs concernés par le PPRI la réalisation des clôtures respectera les dispositions réglementaires du PPRI.

Toutes les clôtures en limites séparatives devront être doublées d'une haie végétale d'une composition variée. Il est recommandé d'appliquer cette règle aux clôtures en limite de voie publique.

Les treillis soudés sont autorisés pour les clôtures entres voisins.

Les brise-vues de quelques types que ce soit et les grillages sont interdits sur les clôtures bordant les voies.

Un dépassement de la hauteur de la partie pleine du soubassement est autorisé pour les installations techniques relatives aux réseaux (boîtiers EDF, etc.) et les portails.

UA 11-5 Dispositions diverses

Les citernes, bassins de rétention ainsi que les installations similaires seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique ou qu'ils soient accompagnés de traitements paysagers.

UA 11-6 Édifices remarquables intéressants ou repérés au plan de zonage

Le document graphique identifie des ensembles bâtis et immeubles que le PLU protège en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme parce qu'ils possèdent une composition urbaine et architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain et appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Il est établi une distinction suivant trois catégories d'éléments patrimoniaux repérés sur le plan de zonage : édifices remarquables, édifices intéressants, édifice repéré comme ayant au moins un élément intéressant.

La restauration ou reconstruction des bâtiments ou l'extension de partie de ces bâtiments doit respecter l'ordonnancement de l'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du contexte.

La démolition de parties d'un bâtiment concerné peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.

Les bâtiments identifiés comme remarquables sont interdits à la démolition.

L'isolation thermique par l'extérieur sera interdite pour l'ensemble des bâtiments identifiés (bâtiment remarquable, intéressants et repérés comme comportant au moins un élément intéressant).

A titre informatif, le PLU comporte une annexe (n° 23) qui décrit ces constructions.

UA 11-7 Intégration des panneaux solaires et des appareils de climatisation et d'extraction d'air

La mise en œuvre des panneaux solaires devra prendre en compte les préconisations suivantes

Pour le bâti remarquable et les édifices à caractères historique ou d'intérêt local, les panneaux sont des éléments modernes qui impactent le caractère architectural du bâti ou en altèrent l'équilibre fragile. La

recherche d'une implantation, sur un bâtiment secondaire plus neutre ou au sol, non visible depuis l'espace public sera privilégiée. Les annexes, extensions ou appentis existants, peuvent être le lieu de regroupement de panneaux, la structure compartimentée des vérandas se prêtant aisément à l'intégration de ces panneaux. Pour les constructions ordinaires, récentes, à l'architecture neutre, et sans covisibilité avec le ou les monuments historiques, les panneaux pourront être implantés dans le respect de l'unité de la toiture et en concordance avec les façades. Ils ne seront pas visibles depuis le domaine public.

Il est essentiel de positionner correctement les panneaux en toiture pour éviter un morcellement excessif de la couverture ; de respecter obligatoirement la pente existante du toit ; de composer la pose des panneaux en harmonie avec les éléments d'architecture de la façade (emprise et gabarits des baies, axes des ouvertures) ; de rechercher une implantation dont l'impact sur le domaine public soit limité ; de mettre en place des châssis de teinte sombre et des panneaux ayant un aspect mat, granité ou antireflets pour en limiter l'impact visuel, les panneaux doivent se substituer aux matériaux en place .

Les appareils de climatisation et d'extraction d'air :

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer dans le paysage en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux (grilles métalliques, etc...)

Leur implantation est interdite en façade, sauf s'ils sont intégrés dans les façades et dissimulés derrière les enseignes ou des dispositifs architecturaux (grilles métalliques en allège au nu de la façade, etc.).

ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT

UA 12.1 Constructions neuves : Règle générale

Les emplacements destinés au stationnement doivent respecter les prescriptions réglementaires du PPRI de l'arrêté préfectoral N°2007/4410 du 12 novembre 2007 entré en application le 15/12/2007.

Les 2/3 au moins des places de stationnement devront être couvertes, sauf pour les programmes créant moins de 3 logements.

Des dispositions différentes pourront être appliquées dans la limite au moins de la moitié minimum de places de stationnement couvertes. La moitié au moins des places de stationnement devra être couverte sauf pour les programmes créant moins de 3 logements, celles non couvertes seront traitées avec un revêtement perméable.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation.

Les places commandées sont autorisées pour les immeubles d'habitation dès lors que le nombre de places automobiles requises par le PLU est atteint en accès direct.

Les établissements industriels, de bureau, d'activités, de stockage et commerciaux devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargements, de déchargement et manutention sans encombrer la voie publique et pour les besoins de leur personnel.

Les constructions neuves devront prendre en compte les dispositions du Décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments et aux infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos.

Normes de stationnements pour les véhicules motorisés par catégories de construction

Le nombre de places de stationnement à réaliser par catégories de construction est présenté ci-après. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus explicitement ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Pour tous types de constructions, le calcul du nombre total de places sera d'abord effectué en application des règles qui suivent à chaque destination spécifique de locaux telle que précisé (généralement en m² de Surface de Plancher SP) dans le permis de construire. Ce premier calcul sera arrondi au nombre de places supérieur après calcul.

Constructions destinées à l'habitation

- 1,5 places par logement
- 1 place par logement dans un rayon de 500 m d'une gare
- Logements locatifs sociaux financés à prêt aidé par l'état, établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou résidences universitaires: 1 place par logement et 0,5 place par logement dans un rayon de 500 m d'une gare

Constructions destinées aux bureaux

- Bureaux à plus de 500 m d'une gare : 1 place pour 55 m² de SP
- Bureaux à moins de 500 m d'une gare : 1 place pour 45 m² de SP

Constructions destinées au commerce à l'artisanat, à l'industrie ou à l'entreposage

- Commerces et artisanat inférieurs ou égal à 200 m² : 1 place pour 100 m² de SP
- Commerces et artisanat supérieurs à 200 m² jusqu'à 400 m² : 2 places pour 100 m² de SP
- Commerces et artisanat supérieurs supérieur à 400 m² : 4 places pour 100 m² de SP
- Industrie : 1 place pour 150 m² de SP
- Entreposage : 1 place pour 150 m² de SP

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- 3 places pour 5 chambres

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Suivant les besoins induits par l'activité

Normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés

Des emplacements aisément accessibles depuis le domaine public, pour les vélos devront être prévus pour toute nouvelle construction à destination d'habitat, de bureaux, d'activités et de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Des dispositions différentes pourront être prises pour les bâtiments existants.

Aux abords des gares de RER « Villeneuve-le-Roi », « Les Saules » et « Orly-ville », il sera prévu 1 place sur 50 dédiée aux deux-roues non motorisés.

Constructions destinées à l'habitation

Il doit être prévu :

- pour les logements jusqu'à deux pièces principales : au minimum 0,75m² dédié au stationnement pour les deux-roues non motorisés par logement,
- et dans les autres cas : 1,5m² par logement, avec une superficie minimale de 3m² (pour l'ensemble de l'opération).

Constructions destinées aux bureaux

Il doit être prévu au minimum 1,5m² dédiés au stationnement pour les deux-roues non motorisés pour 100m² de surface de plancher de bureaux.

Constructions destinées à l'activité, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, à l'industrie et aux équipements publics

Il doit être prévu 1 place pour 10 employés, ainsi que des stationnements visiteurs dans une proportion évaluée selon le projet.

Les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, accueillant un service public, constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, et possédant un parking de stationnement pour les véhicules motorisés, devront se conformer aux réglementations suivantes :

- Décret n°2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs ;
- Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation.

Etablissements scolaires

Il doit être prévu au minimum :

- Ecoles primaires : 1 place de stationnement pour les deux-roues non motorisés pour 8 à 12 élèves.
- Collèges et lycées : 1 place pour 3 à 5 élèves
- Université : 1 place pour 3 à 5 étudiants.

Normes de création d'aires de livraison au sein des espaces privés des constructions nouvelles :

- Pour les commerces : 1 aire de livraison pour 1 000 m² de surface de vente ; cette aire doit permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60 m de large, d'au moins 6 m de long et 4,20 m de haut, y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur. En outre, elle doit disposer d'une zone de manutention (de l'ordre de 10 m²). Ces dimensions pourraient être diminuées sur justification ;
- Pour les bureaux et activités : 1 aire de livraison de 100 m² pour 6 000 m² de surface de plancher.

UA 12.2 Changements de destination, aménagements, extensions

Pour les changements de destination de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiments à destination autre que l'habitation, la règle générale s'applique mais il n'est exigé de places de stationnement supplémentaires que pour les besoins nouveaux induits par l'opération.

En cas de démolition/reconstruction, la totalité des places de stationnement sera demandée, en application des dispositions générales.

UA 12.3 Impossibilités techniques

En cas d'impossibilités techniques de réaliser les places de stationnement sur le terrain de la construction le pétitionnaire peut mettre en application les dispositions prévues au titre 1 du règlement.

ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

RAPPEL : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations maintenues, supprimées ou créées (article R.431-9 du Code de l'Urbanisme).

UA 13-1 Règles générales

Dans une bande d'une largeur de 20 m prise par rapport à l'alignement, les espaces libres ne sont pas réglementés ; au-delà 25% des espaces restants libres des emprises des constructions autorisées devront être traités en espace verts. Un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de terrain libre doit être planté.

Tous les espaces libres devront comprendre des revêtements poreux permettant l'infiltration des eaux de pluies et faire l'objet d'un relevé des plantations existantes avant travaux.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

Pour l'emprise au sol des constructions ou installations situées dans les périmètres des PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine et de la Marne dans le département du Val-de-Marne) l'emprise au sol ne pourra excéder celle définie par application des prescriptions réglementaires de l'arrêté préfectoral du 28 juillet 2000 modifié le 12/11/2007, annexé au PLU.

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, qui privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration.

Les espaces verts sur dalle doivent comporter une épaisseur minimale de terre végétale de :

- 0.30 m pour le gazon;
- 0.60 m pour les plantations arbustives.

Dispositions complémentaires à proximité ou sur la plateforme aéroportuaire d'Orly, et sur l'ensemble de la commune aux abords des voies publiques

Les plantes à racines traçantes (telles que les peupliers, les acacias ou les robiniers) sont interdites à moins de 50 mètres des constructions, des aménagements de voiries et des différents réseaux.

Dispositions complémentaires à proximité ou sur la plateforme aéroportuaire d'Orly

Les plantes, susceptibles d'attirer les oiseaux, sont interdites. On pourra se référer aux études de la DTI (Direction de la Technique et de l'Innovation) de la DGAC (Direction Générale de l'Aviation Civile). La liste des plantes déconseillées figure dans les annexes du PLU : Fiche DGAC principales plantes décoratives déconseillées sur les aérodromes.

Dispositions complémentaires applicables dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi.

L'utilisation d'engrais, de produits phytosanitaires et autres biocides pour l'entretien des voiries, des berges de la Seine, des voies ferrées, et des espaces verts publics et privés (désherbage, lutte contre les nuisibles) et tout stockage de tels produits est interdit. Si toutefois, la mise en œuvre de techniques alternatives respectueuses de l'environnement n'était pas possible en raison d'un manque d'accessibilité, l'utilisation de ces produits devra respecter le code des Bonnes pratiques Agricoles (annexe de l'arrêté du 22 novembre 1993, JO du & janvier 1994) et la charte « Marne Vive ».

UA 13-2 Espaces verts protégés

Les espaces verts protégés sont repérés au document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Les emprises végétalisées existant sur les terrains concernés sont localisées à titre indicatif sur le document graphique de zonage par une trame verte.

La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'espace vert protégé n'est admise qu'aux conditions suivantes : L'aménagement des sentiers, aires de jeux, pergolas, et autres installations visent à valoriser le terrain et faciliter l'usage de promenade et de détente. Cette modification ne diminue pas notablement la surface en pleine terre, elle maintient ou améliore l'unité générale, la qualité de ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

Certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante des espaces verts protégés s'ils participent à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, voies d'accès aux services de secours, emmarchements, etc.). De même, le revêtement de surfaces est admis s'il est nécessaire par la fonction des espaces concernés (cour d'école...) et s'il ne porte pas atteinte au développement des plantations existantes.

UA 13-3 Les arbres remarquables

Les arbres remarquables repérés en annexe 25 du PLU, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont des éléments de paysage à préserver. Ils doivent être conservés, sauf pour motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen. Toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un arbre remarquable pour quelque motif que ce soit, ou tous travaux exceptionnels de type abattage, devront faire l'objet d'une demande préalable auprès de la commune.

La présence d'arbres remarquables sera intégrée aux réflexions de composition urbaine dans le cas de divisions de terrains et créations de lotissements. Ainsi, il est demandé que soit respectée une zone de protection correspondant à un cercle de 15 m autour du tronc de chaque arbre, zone au-delà de laquelle toute limite de terrain devra être reportée. Dans cette zone, toute implantation urbaine est interdite (mur de clôture, revêtements, constructions) afin de garantir le développement de l'enracinement de l'essence à l'état adulte. Des aménagements légers aux abords directs des arbres remarquables, permettant leur mise en valeur sont autorisés.

SECTION III POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 14 LIMITATION DE LA SURFACE DE PLANCHER

Il n'existe pas sur le territoire de la commune des secteurs où la surface de plancher est réglementée en application de l'article L.151-20 du Code de l'Urbanisme.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE : UB

Rappel

Pour faciliter la compréhension de certains termes utilisés dans le présent chapitre, il conviendra de se référer à la définition des termes réglementaires et au lexique du Titre 1 Article 8.

De plus, il est rappelé que les dispositions applicables en toutes zones précisées au Titre 1 Article 7 concernent, naturellement, le présent chapitre.

La zone UB est également concernée par le périmètre de protection de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi ; déclaré d'utilité publique par arrêté interpréfectoral n°2008/88 du 8 janvier 2008, modifié par arrêté interpréfectoral n°2010/6845 du 30 septembre 2010. Ces arrêtés s'imposent aux autorisations du droit des sols en tant que servitude d'utilité publique sur les parcelles listées en annexe de l'arrêté n°2008/88.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, les affouillements et exhaussements de sol nécessitant une autorisation au titre des articles R.421-19, R.421-20 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération. Les stockages à l'air libre.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les dépôts, stockages et traitements d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux, ferrailles, véhicules hors d'usage, de quelque nature que ce soit.
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers des constructions autorisées ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Les constructions et installations situées dans les zones du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport d'Orly définies par les articles L.112-10 à L.112-15 du Code de l'Urbanisme.
- Les occupations et utilisations du sol interdites dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi s'imposent (cf. les 2 arrêtés interpréfectoraux précitée).

ARTICLE UB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont notamment autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les constructions destinées à l'entreposage dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement et à la triple condition :
 - ✓ Qu'elles soient directement liées à l'activité artisanale ou commerciale implantée sur le terrain.
 - ✓ Que la superficie d'entreposage représente moins de 30% de la surface de plancher totale de l'ensemble de l'activité.
 - ✓ Que le stockage de matériaux ne soit pas à l'air libre.
- Les constructions et installations situées dans les secteurs de bruit identifiés au voisinage des infrastructures de transports terrestres sous réserve qu'elles respectent les prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit pour chacun de ces secteurs. Les arrêtés sont mentionnés dans le PLU et sont

consultables en Mairie.

- Les constructions et installations situées dans les secteurs de bruit dans l'environnement sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de la commune.
- Les constructions et installations situées dans les zones du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport d'Orly sous réserve qu'elles respectent les conditions fixées par les articles L.112-10 à L.112-15 du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions et installations sous réserve qu'elles respectent les emplacements réservés n°2 et 3, établis pour contribution à l'objectif communal de mixité sociale, au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme.
- Les installations de toute nature dans la mesure où celles-ci sont nécessaires au fonctionnement des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations situées dans les zones du Plan de Préventions des Risques Naturels prévisibles d'inondations et coulées de boue par ruissellement en secteur urbain (PPRI Ruissellement Urbain) sous réserve qu'elles respectent les prescriptions de l'arrêté n°2001/2440 du 9 juillet 2001.
- Les constructions et installations situées dans les zones du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine et de la Marne dans le département du Val-de-Marne sous réserve qu'elles respectent les prescriptions de l'arrêté préfectoral N°2007/4410 du 12 novembre 2007 entré en application le 15/12/2007.
- Les aménagements le long des berges de la Seine dans la mesure où elles prennent en compte les servitudes de halage et de marchepied, et la conservation du domaine public fluvial en application des articles L.2131-2 à L.2131-6 et de l'article L.2132.7 arrêté du 22 septembre 1994 modifié par l'arrêté du 24 janvier 2001.
- Les occupations et utilisations du sol admises dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi devront être conformes aux prescriptions édictées par les 2 arrêtés inter préfectoraux précités.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

UB 3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité (voir définition) d'une largeur minimale de 3,50 m.

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

Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères et doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les voies d'accès constituées de servitudes de passage, de chemins de desserte privés ou de voies privées doivent également disposer d'une largeur minimale de circulation automobile de 3,50 m à laquelle s'ajoute une largeur de circulation piétonne (trottoir ou allée) de 0.90 m minimum. Ces règles s'appliqueront entre autres, aux constructions situées en second rang par rapport à l'alignement de la voie publique

UB 3.2 Voirie, voie secondaire

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Toute voie privée de plus de 30 m, se terminant en impasse, doit être aménagée de sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules de lutte contre l'incendie et de secours et les véhicules de ramassage des ordures ménagères.

UB 3.3 Desserte des places de stationnement

Les places de stationnement réalisées sur une même propriété devront être desservies à partir de l'accès à celle-ci et non directement depuis la voie.

ARTICLE UB 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UB 4.1 Réseau d'alimentation en eau potable

Tous les bâtiments et installations, y compris les extensions, sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'eau potable.

UB 4.2 Réseau d'assainissement

Tous les bâtiments et installations, y compris les extensions, sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement de type séparatif.

Les réseaux internes à la parcelle privative seront de type séparatif et devront respecter l'ensemble des dispositions réglementaires relatives à l'assainissement et à la gestion des eaux pluviales. L'utilisateur est responsable du bon raccordement des eaux usées qu'il génère sur le réseau public correspondant ; il en va de même pour les eaux pluviales, dans la mesure où un rejet au service public des eaux pluviales a été préalablement autorisé.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé.

Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (Délibération du Conseil général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014) et les conditions de dessertes des terrains raccordés au réseau départemental d'assainissement ; ces documents sont présents dans les annexes du présent Plan Local d'Urbanisme.

Si le raccordement est envisagé sur le réseau dont la gestion est assurée par le SyAGE, il devra respecter le règlement d'assainissement des eaux pluviales du SyAGE établi en date du 11 mars 2014 (règlement détaillé ci-dessous).

Dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi, les prescriptions spécifiques édictées par les 2 arrêtés interpréfectoraux précités concernant les rejets d'eau usées et eaux pluviales devront être respectées.

Réseau d'assainissement d'eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément aux réglementations en vigueur suivant les cas du Département au travers du Règlement Départemental de l'Assainissement et du règlement d'assainissement des eaux pluviales du SyAGE établi en date du 11 mars 2014.

Réseau d'assainissement pluvial

Sur le réseau d'assainissement pluvial du département :

Le règlement départemental ne s'applique que sur les réseaux d'eaux pluviales dont le département assure la gestion jusqu'à l'exutoire au milieu naturel.

En cas d'absence de zonage communal réglementaire, la commune peut s'appuyer sur le zonage pluvial départemental qui a une valeur de guide technique de recommandations et propose une vision harmonisée des règles de gestion des eaux pluviales à l'échelle des différents bassins versants situés sur le territoire départemental. Adopté par délibération du Conseil départemental n°2014-3-5.8.33 du 19/05/2014, le zonage pluvial départemental constitue un outil pour une gestion durable des eaux pluviales à l'échelle du territoire départemental dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible, tout en ayant la possibilité, au cas par cas, et en fonction de la nature du projet, de la nature du sous-sol concerné et de la capacité des réseaux départementaux, d'autoriser un rejet à débit limité dans ces réseaux.

Dans ce cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement. Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit limité et la valeur de ce débit de 5L/s/ha ne devra pas être dépassée quel que soit l'événement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Les rejets au réseau pluvial départemental qui seront autorisés devront respecter les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental, qui est présenté dans les annexes du présent Plan Local d'Urbanisme.

Voir les détails dans l'annexe du PLU (annexe 14 du PLU).

Sur le réseau d'assainissement pluvial du SyAGE :

Le règlement impose le principe du « zéro rejet » : les propriétaires ou pétitionnaires doivent mettre en place tout dispositif évitant le rejet (par raccordement direct ou par ruissellement) des eaux pluviales vers les ouvrages et le domaine public (collecteur, caniveau de voirie, fossé, cours d'eau, etc.), à l'exception d'impossibilités techniques réglementaires ou de configuration des lieux qui sont définies dans le règlement du SyAGE ou dans le règlement Départemental.

Il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. La conception doit utiliser au mieux la topographie ; la granulométrie et la texture des matériaux seront utilement mises à profit pour faciliter l'infiltration et réguler le ruissellement. Les techniques peuvent être composées de : toiture terrasse réservoir, parking inondable, dépression /noue, fossé drainant, zone temporaire inondable intégrée et paysagère. Pour un souci de pérennité du dispositif, celui-ci sera réalisé, en priorité, à ciel ouvert.

Les ouvrages mis en œuvre par les pétitionnaires ou les propriétaires doivent répondre aux règles de limitation de débits qui sont définies par le règlement d'assainissement des eaux pluviales du SyAGE établi en date du 11 mars 2014 ou dans le règlement Départemental.

Le projet fera l'objet d'une étude technique particulière à la charge du pétitionnaire. Celle-ci intégrera l'identification des réseaux existants et prévoira la suppression des réseaux parasites et irréguliers.

Protection des milieux

Dispositions du département :

Voir les détails dans l'annexe du PLU (annexe 14 du PLU).

Dispositions du SyAGE :

Afin de protéger les milieux, la pollution de temps de pluie devra être réduite et traitée à l'amont par tout dispositif adapté au risque engendré par l'aménagement. Toute surface roulante de plus de 300 m² est notamment concernée par cette disposition.

Dispositions propres aux piscines

Dispositions du département :

Voir les détails dans l'annexe du PLU (annexe 14 du PLU).

Dispositions du SyAGE :

L'exutoire des bassins devra être raccordé au réseau d'eaux usées et leur vidange dans ledit réseau ne pourra excéder un débit de 10 m³/heure. Les eaux de nettoyage des plages, du bassin après vidange ainsi que les eaux de nettoyage des filtres devront être également évacuées dans le réseau d'eaux usées. Préalablement à la vidange du bassin, il sera nécessaire de demander l'accord auprès du service entretien du SyAGE au moins 48 heures avant la réalisation de cette opération.

UB 4.3 Réseau d'électricité et télécommunication

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

Les branchements aux réseaux d'électricité et de télécommunication sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

Les coffrets électricité-gaz ne devront pas constituer de saillies et seront dissimulés dans la façade ou dans la partie pleine de la clôture sur rue.

Les paraboles et autres antennes doivent être implantées exclusivement sur la toiture, en retrait de la façade pour être le moins visible possible de la voie publique.

UB 4.4 Collecte des déchets ménagers

Toute construction d'immeuble d'habitation collective ou de surface commerciale devra comporter des locaux spéciaux pour le remisage des conteneurs à déchets ménagers prenant en compte le tri sélectif.

Ces locaux de remisage doivent être conçus, quant à leurs dimensions, leurs dispositions, et leurs accès à partir de la voie publique, de façon à permettre :

- le stockage de tous les conteneurs nécessaires à l'immeuble, notamment pour le tri sélectif ;
- la manipulation sans difficulté de ces conteneurs ;
- les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci. Ils devront être clos, pourvus de l'éclairage et d'un système de ventilation indépendant des autres locaux. Ces locaux ne doivent pas avoir de communications directes avec les locaux affectés à l'habitation, au travail ou au remisage de voitures d'enfants, à la restauration et à la vente de produits alimentaires.

La surface des locaux doit être suffisante afin d'accueillir l'ensemble des conteneurs. L'avis du service technique de la commune sera obligatoire lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, pour valider cette superficie.

UB 4.5 Réseau d'énergies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions à condition que les dispositifs techniques nécessaires ne soient pas source de nuisances nouvelles pour l'environnement, notamment sonores et qu'ils s'intègrent à l'architecture du bâtiment et aux paysages urbains.

ARTICLE UB 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

UB 6.1 Implantation des constructions : règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 5 m de l'alignement des voies publiques ou privées.

Il est précisé que le retrait de la construction vis-à-vis de l'alignement se calculera à partir de la façade sur rue et non pas des saillies ou débords de façade suivants : perrons, escaliers en façade, terrasses d'une hauteur inférieure ou égale à 0.60 m, balcons, modénatures, marquises.

UB 6.2 Implantations des constructions : dispositions particulières

Les constructions peuvent être implantées dans des dispositions différentes de la règle générale si celle-ci se justifie par :

- Une recherche de continuité avec une construction principale existante contiguë ou proche, en termes d'harmonie architecturale ou locale (implantation, alignement existant...) à condition de travailler architecturalement sur le rythme et la séquence des façades et des constructions notamment pour celle d'une longueur supérieure à 8m.
- Une recherche esthétique, de la construction au niveau de la façade donnant sur rue.
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas les règles d'alignement ou de retrait.
- Pour permettre la réalisation de stationnement couvert (garage) dans la bande de retrait par rapport aux voies, à condition que le garage n'exécède pas 5m de large. Le reste du bâtiment devra respecter la distance de retrait énoncée à l'article précédent.

Dans ces cas particuliers, la profondeur du retrait ou de l'avancée n'est pas réglementée.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

UB 7.1 règle générale pour les limites latérales

Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit sur une limite latérale, soit sur plusieurs limites latérales, soit en retrait. Les façades ou parties de façades implantées en limites latérales ne comportent pas de baie.

En cas de retrait de la construction ou d'une partie de la construction vis-à-vis des limites latérales la construction devra respecter :

- En l'absence de vue directe un retrait de 4 m minimum sera exigé pour les constructions dont la hauteur de façade à l'égout n'exécède pas 10 m, au-delà de cette hauteur le retrait sera porté à 6 m.
- En présence de vue directe un retrait de 8 m minimum sera exigé.

La longueur des pignons implantés en limite latérale y compris les éléments de saillies en continuité de la construction dont la hauteur est supérieure à 4m ne pourra excéder 15m. Pour favoriser la qualité architecturale des projets, les mineurs éléments en saillie (balcons, bow-windows...) ne sont pas comptabilisés dans cette longueur de 15 m.

UB 7.2 règle générale pour les limites de fond de parcelle

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de parcelle suivant un retrait dont la distance D sera au moins égale à la hauteur H en tout point de celle de la façade de la construction : $D=H$.

Les constructions devront respecter un recul de 4 m minimum si elles ne comportent pas de baies et de 8 m minimum si elles comportent des baies.

UB 7.3 dispositions particulières pour les constructions existantes et les annexes

La modification, l'extension ou la surélévation d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas l'article 7.1 peuvent être autorisées à condition :

- Que ces travaux n'aggravent pas la situation de la construction au regard de cette règle et que, le cas échéant, les façades créées dans le prolongement ne comportent pas de vues;
- Ou que les travaux aient pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

Les annexes peuvent être implantées sur les limites de fond de parcelle.

Les constructions peuvent être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, avec un minimum de 3 m, lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune.

UB 7.4 Dispositions particulières en limite de la zone ferroviaire UFc

Pour les parcelles contiguës à la zone UFc (emprise ferroviaire), les constructions devront respecter les servitudes relatives aux chemins de fer annexées au PLU. Une dérogation aux « règle générale pour les limites latérales » pourra être accordée afin d'établir les constructions à au moins 2 mètres de la limite légale du chemin de fer.

ARTICLE UB 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

Les bâtiments situés sur une même propriété contigus ou non à l'exception des annexes doivent être implantés de telle manière que la distance mesurée perpendiculairement au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal :

- À la hauteur de la façade du bâtiment, si la façade comporte des vues directes la distance ne pourra pas être inférieure à 8 m.
- À la moitié de cette hauteur avec un minimum de 4 m sans vue directe.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, une implantation avec un retrait moindre peut être autorisée dès lors que les travaux ont pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur maximum de 0,25 m.

Pour les annexes et pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol autorisée ne pourra pas excéder 50% de la surface des terrains.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

Pour l'emprise au sol des constructions ou installations situées dans les zones du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine dans le Val-de-Marne (PPRI inondation Seine et Val-de-Marne) il sera fait application des prescriptions de l'arrêté préfectoral N°2007/4410 du 12 novembre 2007 entré en application le 15/12/2007.

ARTICLE UB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée en tout point par rapport au terrain naturel avant travaux, à l'aplomb de la construction.

Sous réserve du respect des autres règles, les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions ne pourront pas excéder les valeurs suivantes:

- Pour les constructions nouvelles : 15 m à l'égout et 18 m au faîtage. Les deux derniers étages seront réalisés en attique avec un retrait d'au moins 0.90 m par rapport aux façades. En cas d'attique, il n'est pas fixé de règle de hauteur à l'égout du toit.
- Pour les constructions existantes : 21 m à l'égout et 24 m au faîtage.

En cas de toiture terrasse, la hauteur à l'égout du toit sera calculée au point bas de l'acrotère.

La hauteur peut être majorée dans une limite de 15% pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Disposition spécifique en zone inondable du PPRI :

Toutefois pour tenir compte du caractère inondable des terrains, les hauteurs maximales fixées dans l'article réglementant les hauteurs des constructions, peuvent être majorées d'une valeur correspondante à la différence de niveau entre le sol du terrain naturel (TN) avant travaux et la cote du niveau habitable le plus bas définie et imposée en application du PPRI.

Par ailleurs pour les bâtiments d'habitation (hors annexes) existants avant le PPRI et implantés en fond de parcelle, il sera possible de réaliser une surélévation dès lors qu'il n'existe pas de niveau complet habitable au-dessus de la cote des PHEC (cf. définition 19 du règlement du PPRI). Cette surélévation sera limitée à un seul niveau et dans la limite de 3,50 mètres supplémentaires par rapport à la hauteur de l'existant.

ARTICLE UB 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, 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 R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

UB 11-1 Traitement des façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, mâchefer...) est interdit.

Le choix des couleurs du ravalement des façades, des menuiseries et des ferronneries sera établi en fonction du nuancier de la commune de Villeneuve-le-Roi annexé au Plan Local d'Urbanisme (annexe 26).

Le traitement des façades principales sur voies publiques ou privées supérieures à 8 m de longueur devra présenter un travail architectural de rythme et de séquences de la façade ainsi que des variations d'ordonnement (rythmes des percements, hauteurs, traitement des parements, coloration d'enduits, retraits, etc. ...).

Les façades-pignons, mitoyennes ou non, laissées à découvert ou à édifier, doivent être traitées en harmonie avec les façades principales et les constructions avoisinantes, notamment les façades-pignons visibles d'une voie publique.

Les réhabilitations d'immeubles et ravalements de façades devront respecter les modénatures et l'architecture d'époque de la construction de l'immeuble. Ces modénatures devront être conservées ou reconstituées dans toute la mesure du possible.

Lors des extensions ou des modifications de façades, les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment.

L'usage du bois ainsi que celui des toitures végétalisées sont autorisés.

Les rampes d'accès éventuelles aux surfaces de stationnement seront masquées par une porte.

UB 11-2 Traitement des façades commerciales

Les créations et les modifications de façades commerciales sont soumises à Déclaration Préalable.

La séparation commerce-logement sera marquée nettement pour identifier clairement la fonction commerciale, la vitrine et le décor commercial seront limités à la hauteur des appuis de baies du premier étage, y compris pour les commerces utilisant les surfaces du premier étage. Aucun des éléments constituant cet ensemble (enseigne, moulure, corniche, etc.) ne devra masquer les pièces d'appui de ces baies. Le traitement de l'ensemble de la vitrine et du décor commercial ne devra pas être filant sur toute la longueur d'une façade; notamment les entrées d'immeubles et les porches ne devront pas supporter d'éléments de devanture.

La réalisation de murs aveugles en rez-de-chaussée n'est pas autorisée. L'aménagement de la devanture respectera le rythme des parties pleines et des parties « vides » (portes, fenêtres, etc.) de la façade.

L'aménagement des devantures de magasin devra garantir la transparence visuelle vers l'intérieur du magasin. Les rideaux seront implantés en arrière de la vitrine, toutefois ils pourront être autorisés à l'extérieur pour des raisons de sécurité, ils pourront être pleins pour des problèmes de sécurité. Les coffrages des rideaux métalliques seront implantés à l'intérieur de la boutique et ne devront pas dépasser sur le domaine public sauf si ceux-ci sont nécessaires vis-à-vis de la sécurité. Les coloris et matériaux utilisés pour la devanture devra faire l'objet d'un traitement architectural correspondant au quartier.

UB 11-3 Traitement des toitures

Sont autorisées pour les constructions neuves et les surélévations ou modifications de bâtiments existants :

- Les toitures en pentes dont l'inclinaison n'excédera pas 45 %.
- Les toitures-terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont directement accessibles horizontalement depuis un niveau habité de la construction.
- Les toitures terrasses non accessibles sont autorisées à condition de respecter une des conditions ci-dessous :
 - Lorsqu'elles sont destinées à recevoir des équipements techniques liés à la mise en œuvre de recherche d'énergies renouvelables nécessitant un entretien (capteurs solaires, pompes à chaleur, dispositif éolien...)
 - Lorsqu'elles permettent de favoriser la récupération des eaux pluviales et le zéro rejet
 - Lorsqu'elles sont végétalisées.

Dans tous ces cas, les éléments en toiture seront intégrés à la construction ou masqués par des éléments appropriés tels que des corniches débordantes, des toits, des éléments de façade pleins. Les revêtements goudronnés visibles et de type fibrociment ou tôles ondulées sont interdites.

Les baies d'éclairiment des combles en lucarnes ou châssis de toit devront être édifiées dans l'axe des percements aux étages inférieurs et leur dimension hors tout n'excédera pas la dimension de la baie située à l'étage inférieur.

Les dispositifs de sécurité tels que les garde-corps des balcons et terrasses devront figurer au permis de construire et être intégrés à l'harmonie de la façade. Les garde-corps inclinés ne sont autorisés que pour la mise en sécurité des constructions existantes.

UB 11-4 Traitement des clôtures

Règles générales

La hauteur des clôtures ne pourra dépasser **2 mètres**. La hauteur maximum des piliers : 2,20m.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, mâchefer...) est interdit.

Les portails et clôtures en bois ou fer forgé ouvragé sont recommandés. Les clôtures en aluminium sont autorisées.

Les clôtures bordant les voies :

Elles devront être composées d'un soubassement plein maçonné de 0,60m minimum et d'1,2m maximum de hauteur surmonté, le cas échéant, de préférence d'une grille métallique, ou à défaut de tout autre dispositif à claire-voie, et doublées d'une haie végétale (composée d'essences végétales variées).

Les brise-vues de quelques types que ce soit sont interdits ; ainsi que les grillages et les treillis soudés.

Lorsque des murs pleins (c'est-à-dire sans partie en claire-voie) existent dans la rue, il peut être pour des raisons d'intérêt architectural ou d'harmonie avec les propriétés voisines, autorisé la création et le prolongement de murs pleins. Dans ce cas, une demande motivée devra être faite. Cette dernière devra fournir des photographies d'insertion dans l'environnement précisant la relation avec le mur de clôture existant.

Les clôtures entre voisins (clôtures latérales et en fond de parcelle) :

Elles seront accompagnées d'une haie vive (composée d'essences végétales variées) et constituées soit :

- d'un barreaudage, d'un treillis soudé, de panneaux en bois ou matière assimilée
- d'un mur plein maçonné (bahut)
- d'une partie maçonnée et une partie en claire-voie. Dans ce cas, elles devront être composées d'un soubassement plein maçonné de 0,60 m minimum et d'1,20 m maximum de hauteur surmonté, le cas échéant, de préférence d'une grille métallique, ou à défaut de tout autre dispositif à claire-voie.

Dans les secteurs compris dans le périmètre du PPRI :

Dans les secteurs concernés par le PPRI la réalisation des clôtures respectera les dispositions réglementaires du PPRI.

Toutes les clôtures en limites séparatives devront être doublées d'une haie végétale d'une composition variée. Il est recommandé d'appliquer cette règle aux clôtures en limite de voie publique.

Les treillis soudés sont autorisés pour les clôtures entres voisins.

Les brise-vues de quelques types que ce soit et les grillages sont interdits sur les clôtures bordant les voies.

Un dépassement de la hauteur de la partie pleine du soubassement est autorisé pour les installations techniques relatives aux réseaux (boîtiers EDF, etc.) et les portails.

UB 11-5 Dispositions diverses

Les citernes, bassins de rétention ainsi que les installations similaires seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique ou qu'ils soient accompagnés de traitements paysagers.

UB 11-6 Édifices remarquables intéressants ou repérés au plan de zonage

Le document graphique identifie des ensembles bâtis et immeubles que le PLU protège en application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une composition urbaine et architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, et appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Il est établi une distinction suivant trois catégories d'éléments patrimoniaux repérés sur le plan de zonage : édifices remarquables, édifices intéressants, édifice repéré comme ayant au moins un élément intéressant.

La restauration ou reconstruction des bâtiments ou l'extension de partie de ces bâtiments doit respecter l'ordonnancement de l'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du contexte.

La démolition de parties d'un bâtiment concerné peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.

Les bâtiments identifiés comme remarquables sont interdits à la démolition.

L'isolation thermique par l'extérieur sera interdite pour l'ensemble des bâtiments identifiés (bâtiment remarquable, intéressants et repérés comme comportant au moins un élément intéressant).

A titre informatif, le PLU comporte une annexe (n°23) qui décrit ces constructions remarquables.

UB 11-7 Intégration des panneaux solaires et des appareils de climatisation et d'extraction d'air

La mise en œuvre des panneaux solaires devra prendre en compte les préconisations suivantes :

Pour le bâti remarquable et les édifices à caractères historique ou d'intérêt local, les panneaux sont des éléments modernes qui impactent le caractère architectural du bâti ou en altèrent l'équilibre fragile. La recherche d'une implantation, sur un bâtiment secondaire plus neutre ou au sol, non visible depuis l'espace public sera privilégiée. Les annexes, extensions ou appentis existants, peuvent être le lieu de regroupement de panneaux, la structure compartimentée des vérandas se prêtant aisément à l'intégration de ces panneaux. Pour les constructions ordinaires, récentes, à l'architecture neutre, et sans covisibilité avec le ou les monuments historiques, les panneaux pourront être implantés dans le respect de l'unité de la toiture et en concordance avec les façades. Ils ne seront pas visibles depuis le domaine public.

Il est essentiel de positionner correctement les panneaux en toiture pour éviter un morcellement excessif de la couverture ; de respecter obligatoirement la pente existante du toit ; de composer la pose des panneaux en harmonie avec les éléments d'architecture de la façade (emprise et gabarits des baies, axes des ouvertures) ; de rechercher une implantation dont l'impact sur le domaine public soit limité ; de mettre en place des châssis de teinte sombre et des panneaux ayant un aspect mat, granité ou antireflets pour en limiter l'impact visuel, les panneaux doivent se substituer aux matériaux en place .

Les appareils de climatisation et d'extraction d'air :

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer dans le paysage en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux (grilles métalliques, etc...)

Leur implantation est interdite en façade, sauf s'ils sont intégrés dans les façades et dissimulés derrière les enseignes ou des dispositifs architecturaux (grilles métalliques en allège au nu de la façade, etc...)

ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT

UB 12.1 Constructions neuves : règle générale

Les emplacements destinés au stationnement doivent respecter les prescriptions réglementaires du PPRI de l'arrêté préfectoral N°2007/4410 du 12 novembre 2007 entré en application le 15/12/2007.

La moitié au moins des places de stationnement devra être couverte sauf pour les programmes créant moins de 3 logements.

Des dispositions différentes pourront être appliquées dans la limite au moins d' 1/3 minimum de places de stationnement couvertes, celles non couvertes seront traitées avec un revêtement perméable.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation.

Les places commandées sont autorisées pour les immeubles d'habitation dès lors que le nombre de places automobiles requises par le PLU est atteint en accès direct.

Les établissements industriels, de bureau, d'activités, de stockage et commerciaux devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargements, de déchargement et manutention sans encombrer la voie publique et pour les besoins de leur personnel.

Les constructions neuves devront prendre en compte les dispositions du Décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments et aux infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos.

Normes de stationnements pour les véhicules motorisés par catégories de construction

Le nombre de places de stationnement à réaliser par catégories de construction est présenté ci-après. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus explicitement ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Pour tous types de constructions, le calcul du nombre total de places sera d'abord effectué en application des règles qui suivent à chaque destination spécifique de locaux telle que précisé (généralement en m² de Surface de Plancher SP) dans le permis de

construire. Ce premier calcul sera arrondi au nombre de places supérieur après calcul.

Constructions destinées à l'habitation

- 1,6 places par logement
- 1 place par logement dans un rayon de 500 m d'une gare
- Logements locatifs sociaux financés à prêt aidé par l'état, établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou résidences universitaires: 1 place par logement et 0,5 place par logement dans un rayon de 500 m d'une gare

Constructions destinées aux bureaux

- Bureaux à plus de 500 m d'une gare : 1 place pour 55 m² de SP
- Bureaux à moins de 500 m d'une gare : 1 place pour 45 m² de SP

Constructions destinées au commerce à l'artisanat, à l'industrie ou à l'entreposage

- Commerces et artisanat inférieurs ou égal à 200 m² : 1 place pour 100 m² de SP
- Commerces et artisanat supérieurs à 200 m² jusqu'à 400 m² : 2 places pour 100 m² de SP
- Commerces et artisanat supérieurs supérieur à 400 m² : 4 places pour 100 m² de SP
- Industrie : 1 place pour 150 m² de SP
- Entreposage : 1 place pour 150 m² de SP

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- 3 places pour 5 chambres

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Suivant les besoins induits par l'activité

Normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés

Des emplacements aisément accessibles depuis le domaine public, pour les vélos devront être prévus pour toute nouvelle construction à destination d'habitat, de bureaux, d'activités et de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Des dispositions différentes pourront être prises pour les bâtiments existants.

Aux abords des gares de RER « Villeneuve-le-Roi », « Les Saules » et « Orly-ville », il sera prévu 1 place sur 50 dédiée aux deux-roues non motorisés.

Constructions destinées à l'habitation

Il doit être prévu :

- pour les logements jusqu'à deux pièces principales : au minimum 0,75m² dédié au stationnement pour les deux-roues non motorisés par logement,
- et dans les autres cas : 1,5m² par logement, avec une superficie minimale de 3m² (pour l'ensemble de l'opération).

Constructions destinées aux bureaux

Il doit être prévu au minimum 1,5m² dédiés au stationnement pour les deux-roues non motorisés pour 100m² de surface de plancher de bureaux.

Constructions destinées à l'activité, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, à l'industrie et aux équipements publics

Il doit être prévu 1 place pour 10 employés, ainsi que des stationnements visiteurs dans une proportion évaluée selon le projet.

Les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, accueillant un service public, constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, et possédant un parking de stationnement pour les véhicules motorisés, devront se conformer aux réglementations suivantes :

- Décret n°2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs ;
- Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation

Etablissements scolaires

Il doit être prévu au minimum :

- Ecoles primaires : 1 place de stationnement pour les deux-roues non motorisés pour 8 à 12 élèves.
- Collèges et lycées : 1 place pour 3 à 5 élèves
- Université : 1 place pour 3 à 5 étudiants.

Normes de création d'aires de livraison au sein des espaces privés des constructions nouvelles :

- Pour les commerces : 1 aire de livraison pour 1 000 m² de surface de vente ; cette aire doit permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60 m de large, d'au moins 6 m de long et 4,20 m de haut, y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur. En outre, elle doit disposer d'une zone de manutention (de l'ordre de 10 m²). Ces dimensions pourraient être diminuées sur justification ;
- Pour les bureaux et activités : 1 aire de livraison de 100 m² pour 6 000 m² de surface de plancher.

UB 12.2 Changements de destination, aménagements, extensions

Pour les changements de destination de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiments à destination autre que l'habitation, la règle générale s'applique mais il n'est exigé de places de stationnement supplémentaires que pour les besoins nouveaux induits par l'opération.

En cas de démolition/reconstruction, la totalité des places de stationnement sera demandée, en application des dispositions générales.

UB 12.3 Impossibilités techniques

En cas d'impossibilités techniques de réaliser les places de stationnement sur le terrain de la construction le pétitionnaire peut mettre en application les dispositions prévues au titre 1 du règlement.

ARTICLE UB 13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

RAPPEL : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations maintenues, supprimées ou créées (article R 431-9 du code de l'urbanisme).

UB 13-1 Règles générales

Au moins 40% de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts, un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de terrain libre doit être planté.

Tous les espaces libres devront comprendre des revêtements poreux permettant l'infiltration des eaux de pluies et faire l'objet d'un relevé des plantations existantes avant travaux.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

Pour l'emprise au sol des constructions ou installations situées dans les périmètres des PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine et de la Marne dans le département du Val-de-Marne) l'emprise

au sol ne pourra excéder celle définie par application des prescriptions réglementaires de l'arrêté préfectoral du 28 juillet 2000 modifié le 12/11/2007, annexé au PLU.

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, qui privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration.

Les espaces verts sur dalle doivent comporter une épaisseur minimale de terre végétale de :

- 0.30 m pour le gazon;
- 0.60 m pour les plantations arbustives.

Dispositions complémentaires à proximité ou sur la plateforme aéroportuaire d'Orly, et sur l'ensemble de la commune aux abords des voies publiques

Les plantes à racines traçantes (telles que les peupliers, les acacias ou les robiniers) sont interdites à moins de 50 mètres des constructions, des aménagements de voiries et des différents réseaux.

Dispositions complémentaires à proximité ou sur la plateforme aéroportuaire d'Orly

Les plantes susceptibles d'attirer les oiseaux sont interdites. On pourra se référer aux études de la DTI (Direction de la Technique et de l'Innovation) de la DGAC (Direction Générale de l'Aviation Civile). La liste des plantes déconseillées figure dans les annexes du PLU : Fiche DGAC principales plantes décoratives déconseillées sur les aérodromes.

Dispositions complémentaires applicables dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi.

L'utilisation d'engrais, de produits phytosanitaires et autres biocides pour l'entretien des voiries, des berges de la Seine, des voies ferrées, et des espaces verts publics et privés (désherbage, lutte contre les nuisibles) et tout stockage de tels produits est interdit. Si toutefois, la mise en œuvre de techniques alternatives respectueuses de l'environnement n'était pas possible en raison d'un manque d'accessibilité, l'utilisation de ces produits devra respecter le code des Bonnes pratiques Agricoles (annexe de l'arrêté du 22 novembre 1993, JO du & janvier 1994) et la charte « Marne Vive ».

UB 13-2 Espaces verts protégés

Les espaces verts protégés sont repérés au document graphique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Les emprises végétalisées existant sur les terrains concernés sont localisées à titre indicatif sur le document graphique de zonage par une trame verte.

La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'espace vert protégé n'est admise qu'aux conditions suivantes : elle a pour but d'aménager des sentiers, aires de jeux, pergolas, et autres installations visant à le valoriser et faciliter l'usage de promenade et de détente, elle ne diminue pas notablement la surface en pleine terre, elle maintient ou améliore l'unité générale, la qualité de ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

Certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante des espaces verts protégés s'ils participent, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, voies d'accès aux services de secours, emmarchements, etc.). De même, le revêtement de surfaces est admis s'il est nécessaire par la fonction des espaces concernés (cour d'école...) et s'il ne porte pas atteinte au développement des plantations existantes.

UB 13-3 Les arbres remarquables

Les arbres remarquables repérés en annexe 25 du PLU, au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, sont des éléments de paysage à préserver. Ils doivent être conservés, sauf pour motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen. Toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un arbre remarquable pour quelque motif que ce soit, ou tous travaux exceptionnels de type

abattage, devront faire l'objet d'une demande préalable auprès de la commune.

La présence d'arbres remarquables sera intégrée aux réflexions de composition urbaine dans le cas de divisions de terrains et créations de lotissements. Ainsi, il est demandé que soit respectée une zone de protection correspondant à un cercle de 15m autour du tronc de chaque arbre, zone au-delà de laquelle toute limite de terrain devra être reportée. Dans cette zone, toute implantation urbaine est interdite (mur de clôture, revêtements, constructions) afin de garantir le développement de l'enracinement de l'essence à l'état adulte. Des aménagements légers aux abords directs des arbres remarquables, permettant leur mise en valeur sont autorisés.

SECTION III POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 14 LIMITATION DE LA SURFACE DE PLANCHER

Il n'existe pas sur le territoire de la commune des secteurs où la surface de plancher est réglementée en application de l'article L.151-20 du code de l'urbanisme.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE : UC

Rappel

Pour faciliter la compréhension de certains termes utilisés dans le présent chapitre, il conviendra de se référer à la définition des termes réglementaires et au lexique du Titre 1 Article 8.

De plus, il est rappelé que les dispositions applicables en toutes zones précisées au Titre 1 Article 7 concernent, naturellement, le présent chapitre.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UC 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale sauf celles indiquées à l'article UC2.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, les affouillements et exhaussements de sol nécessitant une autorisation au titre des articles R 421-19, R 421-20 et R 421-23 du code de l'urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération. Les stockages à l'air libre.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes constituant un habitat.
- Les dépôts, stockages et traitements d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux, ferrailles, véhicules hors d'usage, de quelque nature que ce soit.
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers des constructions autorisées ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- En attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global, dans le périmètre délimité au plan de zonage, toute construction ou installation d'une surface de planchers supérieure à 40 m² quelle que soit sa destination est interdite et ce en application des dispositions de l'art. L151-41 du Code de l'Urbanisme (cette disposition n'est pas applicable pour les équipements publics). Les travaux ayant pour objet « l'adaptation, le changement de destination, la réfection » ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisées (L151-41).

ARTICLE UC 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont notamment autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les constructions destinées à l'entreposage dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement et à la double condition :
 - ✓ Qu'elles soient directement liées à l'activité artisanale ou commerciale implantée sur le terrain.
 - ✓ Que la superficie d'entreposage représente moins de 30% de la surface de plancher totale de l'ensemble de l'activité.
- Les constructions et installations situées dans les secteurs de bruit identifiés au voisinage des infrastructures de transports terrestres sous réserve qu'elles respectent les prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit pour chacun de ces secteurs. Les arrêtés sont mentionnés dans le PLU et sont consultables en Mairie.
- Les constructions et installations situées dans les secteurs de bruit dans l'environnement de la commune sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires du Plan de Prévention du

Bruit dans l'Environnement (PPBE).

- Les constructions et installations situées dans les zones du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport d'Orly sous réserve qu'elles respectent les conditions fixées par les articles L112-10 à L112-15 du code de l'urbanisme et le Plan de Gêne Sonore (PGS) approuvé par arrêté inter préfectoral n°2013-3820 du 30 décembre 2013.
- Les installations de toute nature dans la mesure où celles-ci sont nécessaires au fonctionnement des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations situées dans les zones du Plan de Préventions des Risques Naturels prévisibles d'inondations et coulées de boue par ruissellement en secteur urbain (PPRI Ruissellement Urbain) sous réserve qu'elles respectent les prescriptions de l'arrêté n°2001/2440 du 9 juillet 2001.
- Les constructions et installations situées dans les zones du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine et de la Marne dans le département du Val-de-Marne sous réserve qu'elles respectent les prescriptions de l'arrêté préfectoral N°2007/4410 du 12 novembre 2007 entré en application le 15/12/2007.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

UC 3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité (voir définition) d'une largeur minimale de 3,50 m.

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

Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères et doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les voies d'accès constituées de servitudes de passage, de chemins de desserte privés ou de voies privées doivent également disposer d'une largeur minimale de circulation automobile de 3,50 m à laquelle s'ajoute une largeur de circulation piétonne (trottoir ou allée) de 0.90 m minimum. Ces règles s'appliqueront entre autres, aux constructions situées en second rang par rapport à l'alignement de la voie publique

UC 3.2 Voirie, voie secondaire

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Toute voie privée de plus de 30m, se terminant en impasse, doit être aménagée de sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'incendie et de secours et les véhicules de ramassage des ordures ménagères.

UC 3.3 Desserte des places de stationnement

Les places de stationnement réalisées sur une même propriété devront être desservies à partir de l'accès à celle-ci et non directement depuis la voie.

ARTICLE UC 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UC 4.1 Réseau d'alimentation en eau potable

Tous les bâtiments et installations, y compris les extensions, sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'eau potable.

UC 4.2 Réseau d'assainissement

Tous les bâtiments et installations, y compris les extensions, sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement de type séparatif.

Les réseaux internes à la parcelle privative seront de type séparatif et devront respecter l'ensemble des dispositions réglementaires relatives à l'assainissement et à la gestion des eaux pluviales. L'utilisateur est responsable du bon raccordement des eaux usées qu'il génère sur le réseau public correspondant ; il en va de même pour les eaux pluviales, dans la mesure où un rejet au service public des eaux pluviales a été préalablement autorisé.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé.

Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (Délibération du Conseil général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014) et les conditions de dessertes des terrains raccordés au réseau départemental d'assainissement ; ces documents sont présents dans les annexes du présent Plan Local d'Urbanisme.

Si le raccordement est envisagé sur le réseau dont la gestion est assurée par le SyAGE, il devra respecter le règlement d'assainissement des eaux pluviales du SyAGE établi en date du 11 mars 2014 (règlement détaillé ci-dessous).

Réseau d'assainissement d'eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément aux réglementations en vigueur suivant les cas du Département au travers du Règlement Départemental de l'Assainissement et du règlement d'assainissement des eaux pluviales du SyAGE établi en date du 11 mars 2014.

Réseau d'assainissement pluvial

Sur le réseau d'assainissement pluvial du département :

Le règlement départemental ne s'applique que sur les réseaux d'eaux pluviales dont le département assure la gestion jusqu'à l'exutoire au milieu naturel.

En cas d'absence de zonage communal réglementaire, la commune peut s'appuyer sur le zonage pluvial départemental qui a une valeur de guide technique de recommandations et propose une vision harmonisée des règles de gestion des eaux pluviales à l'échelle des différents bassins versants situés sur le territoire départemental. Adopté par délibération du Conseil départemental n°2014-3-5.8.33 du 19/05/2014, le zonage pluvial départemental constitue un outil pour une gestion durable des eaux pluviales à l'échelle du territoire départemental dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible, tout en ayant la possibilité, au cas par cas, et en fonction de la nature du projet, de la nature du sous-sol concerné et de la capacité des réseaux départementaux, d'autoriser un rejet à débit limité dans ces réseaux.

Dans ce cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement. Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit limité et la valeur de ce débit de 5L/s/ha ne devra pas être dépassée quel que soit l'événement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Les rejets au réseau pluvial départemental qui seront autorisés devront respecter les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental, qui est présenté dans les annexes du

présent Plan Local d'Urbanisme.

Voir les détails dans l'annexe du PLU (annexe 14 du PLU).

Sur le réseau d'assainissement pluvial du SyAGE :

Le règlement impose le principe du « zéro rejet » : les propriétaires ou pétitionnaires doivent mettre en place tout dispositif évitant le rejet (par raccordement direct ou par ruissellement) des eaux pluviales vers les ouvrages et le domaine public (collecteur, caniveau de voirie, fossé, cours d'eau, etc.), à l'exception d'impossibilités techniques réglementaires ou de configuration des lieux qui sont définies dans le règlement du SyAGE ou dans le règlement Départemental.

Les eaux pluviales ne devront pas être dirigées vers le domaine public ; aussi les pétitionnaires ou propriétaires devront mettre en place tout dispositif évitant le rejet, par raccordement direct ou par ruissellement, des eaux pluviales dans les ouvrages publics ou le domaine public.

Il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. La conception doit utiliser au mieux la topographie ; la granulométrie et la texture des matériaux seront utilement mises à profit pour faciliter l'infiltration et réguler le ruissellement. Les techniques peuvent être composées de : toiture terrasse réservoir, parking inondable, dépression /noue, fossé drainant, zone temporaire inondable intégrée et paysagère. Pour un souci de pérennité du dispositif, celui-ci sera réalisé, en priorité, à ciel ouvert.

Les ouvrages mis en œuvre par les pétitionnaires ou les propriétaires doivent répondre aux règles de limitation de débits qui sont définies par le règlement d'assainissement des eaux pluviales du SyAGE établi en date du 11 mars 2014 ou dans le règlement Départemental.

Le projet fera l'objet d'une étude technique particulière à la charge du pétitionnaire. Celle-ci intégrera l'identification des réseaux existants et prévoira la suppression des réseaux parasites et irréguliers.

Spécificité liée à l'aéroport :

En UCa et UCb, compte-tenu de la faible capacité d'infiltration des sols d'une part et du risque pour la sécurité aérienne de la présence d'oiseaux sur les emprises aéroportuaires favorisée par la présence d'eau stagnante d'autre part, les dispositions d'infiltrations seront étudiées avec le gestionnaire du réseau, et ce afin de concilier ces contraintes avec les règlements d'assainissement.

Protection des milieux

Dispositions du département :

Voir les détails dans l'annexe du PLU (annexe 14 du PLU).

Dispositions du SyAGE :

Afin de protéger les milieux, la pollution de temps de pluie devra être réduite et traitée à l'amont par tout dispositif adapté au risque engendré par l'aménagement. Toute surface roulante de plus de 300 m² est notamment concernée par cette disposition.

Dispositions propres aux piscines

Dispositions du département :

Voir les détails dans l'annexe du PLU (annexe 14 du PLU).

Dispositions du SyAGE :

L'exutoire des bassins devra être raccordé au réseau d'eaux usées et leur vidange dans ledit réseau ne pourra excéder un débit de 10 m³/heure. Les eaux de nettoyage des plages, du bassin après vidange ainsi que les eaux de nettoyage des filtres devront être également évacuées dans le réseau d'eaux usées. Préalablement à la vidange du bassin, il sera nécessaire de demander l'accord auprès du service entretien du SyAGE au moins

48 heures avant la réalisation de cette opération.

UC 4.3 Réseau d'électricité et télécommunication

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire. En UCa et UCb, le branchement sur le réseau de la plateforme aéroportuaire est autorisé.

Les branchements sur le réseau d'électricité et de télécommunication sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

Les coffrets électricité-gaz ne devront pas constituer de saillies et seront dissimulés dans la façade ou dans la partie pleine de la clôture sur rue.

Les paraboles et autres antennes doivent être implantées exclusivement sur la toiture, en retrait de la façade pour être le moins visible possible de la voie publique.

UC 4.4 Collecte des déchets ménagers

Toute construction d'immeuble d'habitation collective ou de surface commerciale devra comporter des locaux spéciaux pour le remisage des conteneurs à déchets ménagers prenant en compte le tri sélectif.

Ces locaux de remisage doivent être conçus, quant à leurs dimensions, leurs dispositions, et leurs accès à partir de la voie publique, de façon à permettre :

- le stockage de tous les conteneurs nécessaires à l'immeuble, notamment pour le tri sélectif ;
- la manipulation sans difficulté de ces conteneurs ;
- les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci. Ils devront être clos, pourvus de l'éclairage et d'un système de ventilation indépendant des autres locaux. Ces locaux ne doivent pas avoir de communications directes avec les locaux affectés à l'habitation, au travail ou au remisage de voitures d'enfants, à la restauration et à la vente de produits alimentaires.

La surface des locaux doit être suffisante afin d'accueillir l'ensemble des conteneurs. L'avis du service technique de la commune sera obligatoire lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, pour valider cette superficie.

UC 4.5 Réseau d'énergies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions à condition que les dispositifs techniques nécessaires ne soient pas source de nuisances nouvelles pour l'environnement, notamment sonores et qu'ils s'intègrent à l'architecture du bâtiment et aux paysages urbains.

ARTICLE UC 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES

UC 6.1 Implantation des constructions : règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 2m minimum de l'alignement des voies publiques ou privées.

En UCb, l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques se fera soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 2 m.

Il est précisé que le retrait de la construction vis-à-vis de l'alignement se calculera à partir de la façade sur rue et non pas des saillies ou débords de façade suivants : perrons, escaliers en façade, terrasses d'une hauteur inférieure ou égale à 0.60 m, balcons, modénatures, marquises.

UC 6.2 Implantations des constructions : dispositions particulières

Les constructions peuvent être implantées dans des dispositions différentes de la règle générale si celle-ci se justifie par :

- Une recherche de continuité avec une construction principale existante contiguë ou proche, en termes d'harmonie architecturale ou locale (implantation, alignement existant...) à condition de travailler architecturalement sur le rythme et la séquence des façades et des constructions notamment pour celle d'une longueur supérieure à 8m.
- Une recherche esthétique, de la construction au niveau de la façade donnant sur rue.
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas les règles d'alignement ou de retrait.
- Pour permettre la réalisation de stationnement couvert (garage) dans la bande de retrait par rapport aux voies, à condition que le garage n'excède pas 5m de large. Le reste du bâtiment devra respecter la distance de retrait énoncée à l'article précédent.

Dans ces cas particuliers, la profondeur du retrait ou de l'avancée n'est pas réglementée.

Un recul du dernier ou des deux derniers niveaux pourra être exigé vis-à-vis de l'alignement suivant les conditions déterminés à l'article UC 10 ou en vue d'une meilleure insertion du bâtiment avec les constructions limitrophes.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en recul.

ARTICLE UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

UC 7.1 règle générale pour les limites latérales

Les constructions peuvent être implantées soit sur une limite latérale, soit sur plusieurs limites latérales, soit en retrait. Les façades ou parties de façades implantées en limites latérales ne comportent pas de baie.

En cas de retrait de la construction ou d'une partie de la construction vis-à-vis des limites latérales la construction devra respecter :

- En l'absence de vue directe un retrait de 4 m minimum sera exigé pour les constructions dont la hauteur de façade à l'égout n'excède pas 10 m, au-delà de cette hauteur le retrait sera porté à 6 m.
- En présence de vue directe un retrait de 8 m minimum sera exigé.

En UCb, en cas de retrait de la construction ou d'une partie de la construction vis-à-vis des limites latérales la construction devra respecter :

- En l'absence de vue directe un retrait de 4 m minimum sera exigé
- En présence de vue directe un retrait de 8 m minimum sera exigé.

La longueur des pignons implantés en limite latérale dont la hauteur est supérieure à 4m ne pourra excéder 15m pour une même construction. Pour favoriser la qualité architecturale des projets, les mineurs éléments en saillie (balcons, bow-windows...) ne sont pas comptabilisés dans cette longueur de 15 m.

UC 7.2 règle générale pour les limites de fond de parcelle

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de parcelle suivant un retrait dont la distance D sera au moins égale à la hauteur H en tout point de celle de la façade de la construction divisé par 2 : $D=H/2$.

Les constructions devront respecter un recul de 4m minimum si elles ne comportent pas de vue et 8m minimum si elles comportent des vues.

UC 7.3 dispositions particulières pour les constructions existantes et les annexes

Les modifications, l'extension ou la surélévation d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas l'article 7.1 peuvent être autorisées aux conditions :

- Que ces travaux n'aggravent pas la situation de la construction au regard de cette règle et que, le cas échéant, les façades créées dans le prolongement ne comportent pas de vues;
- Ou que les travaux aient pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

Les annexes peuvent être implantées sur les limites latérales ou de fond de parcelle.

Les constructions peuvent être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, avec un minimum de 3 m, lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune.

UC 7.4 Dispositions particulières en limite de la zone ferroviaire UFc

Pour les parcelles contiguës à la zone UFc (emprise ferroviaire), les constructions devront respecter les servitudes relatives aux chemins de fer annexées au PLU. Une dérogation aux « règle générale pour les limites latérales » pourra être accordée afin d'établir les constructions à au moins 2 mètres de la limite légale du chemin de fer.

ARTICLE UC 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

Les bâtiments situés sur une même propriété contigus ou non à l'exception des annexes doivent être implantés de telle manière que la distance mesurée perpendiculairement au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal :

- Si la façade comporte des vues directes la distance ne pourra pas être inférieure à 8m.
- À la moitié de la hauteur de la façade avec un minimum de 4m pour les constructions sans vue directe.

Une distance d'au moins 4m est imposée entre deux bâtiments non contigus sauf par rapport aux annexes.

En UCb, les bâtiments situés sur une même propriété contigus ou non à l'exception des annexes doivent être implantés de telle manière que la distance mesurée perpendiculairement au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale :

- à 8m si la façade comporte des vues directes
- à 3m pour les constructions sans vue directe

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, une implantation avec un retrait moindre peut être autorisée dès lors que les travaux ont pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur maximum de 0,25m.

Pour les annexes, et pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise sol autorisée ne pourra excéder 50% de la surface des terrains.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

Pour l'emprise au sol des constructions ou installations situées dans les périmètres des PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine et de la Marne dans le département du Val-de-Marne) l'emprise au sol ne pourra excéder celle définie par application des prescriptions réglementaires de l'arrêté préfectoral du 28 juillet 2000 modifié le 12 novembre 2007 n°2001/2440 annexé au PLU.

ARTICLE UC 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée en tout point par rapport au terrain naturel avant travaux, à l'aplomb de la construction.

Sous réserve du respect des autres règles, les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions ne pourront excéder les valeurs suivantes :

- En secteur UCa : 12 m à l'égout du toit et 15 m au faîtage.
- En secteur UCb : 18 m au faîtage. Pour les constructions avec des façades bordant l'avenue Didier Daurat, la hauteur pourra être portée à 21m (au faîtage) à condition que les deux derniers étages soient réalisés en attique avec un retrait d'au moins 0.90 m par rapport aux façades. En cas d'attique, il n'est pas fixé de règle de hauteur à l'égout du toit.

La hauteur peut être majorée dans une limite de 15% pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Disposition spécifique en zone inondable du PPRI :

Toutefois pour tenir compte du caractère inondable des terrains, les hauteurs maximales fixées dans l'article réglementant les hauteurs des constructions, peuvent être majorées d'une valeur correspondante à la différence de niveau entre le sol du terrain naturel (TN) avant travaux et la cote du niveau habitable le plus bas définie et imposée en application du PPRI.

Par ailleurs pour les bâtiments d'habitation (hors annexes) existants avant le PPRI et implantés en fond de parcelle, il sera possible de réaliser une surélévation dès lors qu'il n'existe pas de niveau complet habitable au-dessus de la cote des PHEC (cf. définition 19 du règlement du PPRI). Cette surélévation sera limitée à un seul niveau et dans la limite de 3,50 mètres supplémentaires par rapport à la hauteur de l'existant.

ARTICLE UC 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, 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 (art. R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

UC 11-1 Traitement des façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, mâchefers, briques creuses...) est interdit.

Le choix des couleurs du ravalement des façades, des menuiseries et des ferronneries sera établi en fonction du nuancier de la commune de Villeneuve-le-Roi annexé au Plan Local d'Urbanisme (annexe 26).

En UCb : la longueur du bâti ne pourra pas excéder trois fois sa hauteur au faîtage (ou à l'acrotère ou au brisis), à condition de procéder à des variations des façades et de l'architecture (retrait, ...).

Le traitement des façades principales sur voies publiques ou privées supérieures à 8 m de longueur devra présenter un travail architectural de rythme et de séquences de la façade ainsi que des variations d'ordonnement (rythmes des percements, hauteurs, traitement des parements, coloration d'enduits, retraits, etc. ...).

Les façades-pignons, mitoyennes ou non, laissées à découvert ou à édifier, doivent être traitées en harmonie avec les façades principales et les constructions avoisinantes, notamment les façades-pignons visibles d'une voie publique.

Les réhabilitations d'immeubles et ravalements de façades devront respecter les modénatures et l'architecture d'époque de la construction de l'immeuble. Ces modénatures devront être conservées ou

reconstituées dans toute la mesure du possible.

Lors des extensions ou des modifications de façades, les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment.

L'usage du bois ainsi que celui des toitures végétalisées sont autorisés.

Les rampes d'accès éventuelles aux surfaces de stationnement seront masquées par une porte.

UC 11-2 Traitement des façades commerciales

Les créations et les modifications de façades commerciales sont soumises à Déclaration Préalable.

La séparation commerce-logement sera marquée nettement pour identifier clairement la fonction commerciale, la vitrine et le décor commercial seront limités à la hauteur des appuis de baies du premier étage, y compris pour les commerces utilisant les surfaces du premier étage. Aucun des éléments constituant cet ensemble (enseigne, moulure, corniche, etc. ...) ne devra masquer les pièces d'appui de ces baies. Le traitement de l'ensemble de la vitrine et du décor commercial ne devra pas être filant sur toute la longueur d'une façade ; notamment les entrées d'immeubles et les porches ne devront pas supporter d'éléments de devanture.

La réalisation de murs aveugles en rez-de-chaussée n'est pas autorisée. L'aménagement de la devanture respectera le rythme des parties pleines et des parties « vides » (portes, fenêtres, etc...) de la façade.

L'aménagement des devantures de magasin devra garantir la transparence visuelle vers l'intérieur du magasin. Les rideaux seront implantés en arrière de la vitrine, toutefois ils pourront être autorisés à l'extérieur pour des raisons de sécurité, ils pourront être pleins pour des problèmes de sécurité. Les coffrages des rideaux métalliques seront implantés à l'intérieur de la boutique et ne devront pas dépasser sur le domaine public sauf si ceux-ci sont nécessaires vis-à-vis de la sécurité. Les coloris et matériaux utilisés pour la devanture devra faire l'objet d'un traitement architectural correspondant au quartier.

UC 11-3 Traitement des toitures

Sont autorisées pour les constructions neuves et les surélévations ou modifications de bâtiments existants :

- les toitures en pentes dont l'inclinaison n'excédera pas 45 %,
- les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont directement accessibles horizontalement depuis un niveau habité de la construction.
- les toitures terrasses non accessibles sont autorisées à condition de respecter une des conditions ci-dessous :
 - o Lorsqu'elles sont destinées à recevoir des équipements techniques liées à la mise en œuvre de recherche d'énergies renouvelables nécessitant un entretien (capteurs solaires, pompes à chaleur, éolien...)
 - o Lorsqu'elles permettent de favoriser la récupération des eaux pluviales et le zéro rejet
 - o Lorsqu'elles sont végétalisées.

Dans tous ces cas, les éléments techniques en toiture seront intégrés à la construction ou masqués par des éléments appropriés tels corniches débordantes, toits, éléments de façade pleins. Les revêtements goudronnés visibles et de type fibrociment ou tôles ondulées sont interdites.

Les baies d'éclairage des combles en lucarnes ou châssis de toit devront être édifiées dans l'axe des percements aux étages inférieurs et leur dimension hors tout n'excédera pas la dimension de la baie située à l'étage inférieur.

Les dispositifs de sécurité tels les gardes corps des balcons, terrasses, devront figurer au permis de construire et être intégrés à l'harmonie de la façade. Les gardes corps inclinés ne sont autorisés que pour la mise en sécurité des constructions existantes.

UC 11-4 Traitement des clôtures

Règles générales

La hauteur des clôtures ne pourra dépasser **2 mètres**. La hauteur maximum des piliers : 2,20m.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, mâchefer...) est interdit.

Les portails et clôtures en bois ou fer forgé ouvragé sont recommandés. Les clôtures en aluminium sont autorisées.

Les clôtures bordant les voies :

Elles devront être composées d'un soubassement plein maçonné de 0,60m minimum et d'1,2m maximum de hauteur surmonté, le cas échéant, de préférence d'une grille métallique, ou à défaut de tout autre dispositif à claire-voie, et doublées d'une haie végétale (composée d'essences végétales variées).

Les brise-vues de quelques types que ce soit sont interdits ; ainsi que les grillages et les treillis soudés.

Lorsque des murs pleins (c'est-à-dire sans partie en claire-voie) existent dans la rue, il peut être pour des raisons d'intérêt architectural ou d'harmonie avec les propriétés voisines, autorisé la création et le prolongement de murs pleins. Dans ce cas, une demande motivée devra être faite. Cette dernière devra fournir des photographies d'insertion dans l'environnement précisant la relation avec le mur de clôture existant.

Les clôtures entre voisins (clôtures latérales et en fond de parcelle) :

Elles seront accompagnées d'une haie vive (composée d'essences végétales variées) et constituées soit :

- d'un barreaudage, d'un treillis soudé, de panneaux en bois ou matière assimilée
- d'un mur plein maçonné (bahut)
- d'une partie maçonnée et une partie en claire-voie. Dans ce cas, elles devront être composées d'un soubassement plein maçonné de 0,60 m minimum et d'1,20 m maximum de hauteur surmonté, le cas échéant, de préférence d'une grille métallique, ou à défaut de tout autre dispositif à claire-voie.

Dans les secteurs compris dans le périmètre du PPRI :

Dans les secteurs concernés par le PPRI la réalisation des clôtures respectera les dispositions réglementaires du PPRI.

Toutes les clôtures en limites séparatives devront être doublées d'une haie végétale d'une composition variée. Il est recommandé d'appliquer cette règle aux clôtures en limite de voie publique.

Les treillis soudés sont autorisés pour les clôtures entres voisins.

Les brise-vues de quelques types que ce soit et les grillages sont interdits sur les clôtures bordant les voies.

Un dépassement de la hauteur de la partie pleine du soubassement est autorisé pour les installations techniques relatives aux réseaux (boîtiers EDF, etc.) et les portails.

UC 11-5 Dispositions diverses

Les citernes, bassins de rétention ainsi que les installations similaires seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique ou qu'ils soient accompagnés de traitements paysagers.

UC 11-6 Édifices remarquables intéressants ou repérés au plan de zonage

Le document graphique identifie des ensembles bâtis et immeubles que le PLU protège en application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une composition urbaine et architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, et appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Il est établi une distinction suivant trois catégories d'éléments patrimoniaux repérés sur le plan de zonage :

édifices remarquables, édifices intéressants, édifice repéré comme ayant au moins un élément intéressant.

La restauration ou reconstruction des bâtiments ou l'extension de partie de ces bâtiments doit respecter l'ordonnancement de l'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du contexte.

La démolition de parties d'un bâtiment concerné peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.

Les bâtiments identifiés comme remarquables sont interdits à la démolition.

L'isolation thermique par l'extérieur sera interdite pour l'ensemble des bâtiments identifiés (bâtiment remarquable, intéressants et repérés comme comportant au moins un élément intéressant).

A titre informatif, le PLU comporte une annexe (n°23) qui décrit ces constructions remarquables.

UC 11-7 Intégration des panneaux solaires et des appareils de climatisation et d'extraction d'air

La mise en œuvre des panneaux solaires devra prendre en compte les préconisations suivantes :

Pour le bâti remarquable et les édifices à caractères historique ou d'intérêt local, les panneaux sont des éléments modernes qui impactent le caractère architectural du bâti ou en altèrent l'équilibre fragile. La recherche d'une implantation, sur un bâtiment secondaire plus neutre ou au sol, non visible depuis l'espace public sera privilégiée. Les annexes, extensions ou appentis existants, peuvent être le lieu de regroupement de panneaux, la structure compartimentée des vérandas se prêtant aisément à l'intégration de ces panneaux. Pour les constructions ordinaires, récentes, à l'architecture neutre, et sans covisibilité avec le ou les monuments historiques, les panneaux pourront être implantés dans le respect de l'unité de la toiture et en concordance avec les façades. Ils ne seront pas visibles depuis le domaine public.

Il est essentiel de positionner correctement les panneaux en toiture pour éviter un morcellement excessif de la couverture ; de respecter obligatoirement la pente existante du toit ; de composer la pose des panneaux en harmonie avec les éléments d'architecture de la façade (emprise et gabarits des baies, axes des ouvertures) ; de rechercher une implantation dont l'impact sur le domaine public soit limité ; de mettre en place des châssis de teinte sombre et des panneaux ayant un aspect mat, granité ou antireflets pour en limiter l'impact visuel, les panneaux doivent se substituer aux matériaux en place.

Les appareils de climatisation et d'extraction d'air :

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer dans le paysage en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux (grilles métalliques, etc...).

Leur implantation est interdite en façade, sauf s'ils sont intégrés dans les façades et dissimulés derrière les enseignes ou des dispositifs architecturaux (grilles métalliques en allège au nu de la façade, etc.).

ARTICLE UC 12 STATIONNEMENT

UC 12.1 Constructions neuves : règle générale

Les emplacements destinés au stationnement doivent respecter les prescriptions réglementaires du PPRI de l'arrêté préfectoral du 28 juillet 2000 modifié le 12 novembre 2007 n°2001/2440 du 9 juillet 2001 annexé au PLU.

Les 2/3 des places de stationnement devront être couvertes sauf pour les programmes créant moins de 3 logements.

Des dispositions différentes pourront être appliquées dans la limite au moins de la moitié minimum de places de stationnement couvertes, celles non couvertes seront traitées avec un revêtement perméable.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation.

Les places commandées sont autorisées pour les immeubles d'habitation dès lors que le nombre de places automobiles requises par le PLU est atteint en accès direct.

Les établissements industriels, de bureau, d'activités, de stockage et commerciaux devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargements, de déchargement et manutention sans encombrer la voie publique et pour les besoins de leur personnel.

Les constructions neuves devront prendre en compte les dispositions du Décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments et aux infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos.

Normes de stationnements pour les véhicules motorisés par catégories de construction

Le nombre de places de stationnement à réaliser par catégories de construction est présenté ci-après. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus explicitement ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Pour tous types de constructions, le calcul du nombre total de places sera d'abord effectué en application des règles qui suivent à chaque destination spécifique de locaux telle que précisé (généralement en m² de Surface de Plancher SP) dans le permis de construire. Ce premier calcul sera arrondi au nombre de places supérieur après calcul.

Constructions destinées à l'habitation

- 1,6 places par logement
- 1 place par logement dans un rayon de 500 m d'une gare
- Logements locatifs sociaux financés à prêt aidé par l'état, établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou résidences universitaires: 1 place par logement et 0,5 place par logement dans un rayon de 500 m d'une gare

Constructions destinées aux bureaux

- Bureaux à plus de 500 m d'une gare : 1 place pour 55 m² de SP
- Bureaux à moins de 500 m d'une gare : 1 place pour 45 m² de SP

Constructions destinées au commerce à l'artisanat, à l'industrie ou à l'entreposage

- Commerces et artisanat inférieurs ou égal à 200 m² : 1 place pour 100 m² de SP
- Commerces et artisanat supérieurs à 200 m² jusqu'à 400 m² : 2 places pour 100 m² de SP
- Commerces et artisanat supérieurs supérieur à 400 m² : 4 places pour 100 m² de SP
- Industrie : 1 place pour 150 m² de SP
- Entreposage : 1 place pour 150 m² de SP

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- 3 places pour 5 chambres

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Suivant les besoins induits par l'activité

Normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés

Des emplacements aisément accessibles depuis le domaine public, pour les vélos devront être prévus pour toute nouvelle construction à destination d'habitat, de bureaux, d'activités et de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Des dispositions différentes pourront être prises pour les bâtiments existants.

Aux abords des gares de RER « Villeneuve-le-Roi », « Les Saules » et « Orly-ville », il sera prévu 1 place sur 50 dédiée aux deux-roues non motorisés.

Constructions destinées à l'habitation

Il doit être prévu :

- pour les logements jusqu'à deux pièces principales : au minimum 0,75m² dédié au stationnement pour les deux-roues non motorisés par logement,
- et dans les autres cas : 1,5m² par logement, avec une superficie minimale de 3m² (pour l'ensemble de l'opération).

Constructions destinées aux bureaux

Il doit être prévu au minimum 1,5m² dédiés au stationnement pour les deux-roues non motorisés pour 100m² de surface de plancher de bureaux.

Constructions destinées à l'activité, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, à l'industrie et aux équipements publics

Il doit être prévu 1 place pour 10 employés, ainsi que des stationnements visiteurs dans une proportion évaluée selon le projet.

Les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, accueillant un service public, constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, et possédant un parking de stationnement pour les véhicules motorisés, devront se conformer aux réglementations suivantes :

- Décret n°2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs ;
- Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation

Etablissements scolaires

Il doit être prévu au minimum :

- Ecoles primaires : 1 place de stationnement pour les deux-roues non motorisés pour 8 à 12 élèves.
- Collèges et lycées : 1 place pour 3 à 5 élèves
- Université : 1 place pour 3 à 5 étudiants.

Normes de création d'aires de livraison au sein des espaces privés des constructions nouvelles :

- Pour les commerces : 1 aire de livraison pour 1 000 m² de surface de vente ; cette aire doit permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60 m de large, d'au moins 6 m de long et 4,20 m de haut, y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur. En outre, elle doit disposer d'une zone de manutention (de l'ordre de 10 m²). Ces dimensions pourraient être diminuées sur justification ;
- Pour les bureaux et activités : 1 aire de livraison de 100 m² pour 6 000 m² de surface de plancher.

UC 12.2 Changements de destination, aménagements, extensions

Pour les changements de destination de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiments à destination autre que l'habitation, la règle générale s'applique mais il n'est exigé de places de stationnement supplémentaires que pour les besoins nouveaux induits par l'opération.

En cas de démolition/reconstruction, la totalité des places de stationnement sera demandée, en application des dispositions générales.

UC 12.3 Impossibilités techniques

En cas d'impossibilités techniques de réaliser les places de stationnement sur le terrain de la construction le pétitionnaire peut mettre en application les dispositions prévues au titre 1 du règlement.

ARTICLE UC 13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

RAPPEL : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations maintenues, supprimées ou créées (article R 431-9 du code de l'urbanisme).

UC 13-1 Règles générales

Au moins 25% de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts. Un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de terrain libre doit être planté.

Tous les espaces libres devront comprendre des revêtements poreux permettant l'infiltration des eaux de pluies et faire l'objet d'un relevé des plantations existantes avant travaux. Cette disposition n'est pas obligatoire pour les zones UCa et UCb, mais fortement recommandée lorsqu'elle peut être mise en œuvre.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

Pour l'emprise au sol des constructions ou installations situées dans les périmètres des PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine et de la Marne dans le département du Val-de-Marne) l'emprise au sol ne pourra excéder celle définie par application des prescriptions réglementaires de l'arrêté préfectoral du 28 juillet 2000 modifié le 12/11/2007, annexé au PLU.

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, qui privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration.

Les espaces verts sur dalle doivent comporter une épaisseur minimale de terre végétale de :

- 0.30 m pour le gazon;
- 0.60 m pour les plantations arbustives.

Dispositions complémentaires à proximité ou sur la plateforme aéroportuaire d'Orly, et sur l'ensemble de la commune aux abords des voies publiques

Les plantes à racines traçantes (telles que les peupliers, les acacias ou les robiniers) sont interdites à moins de 50 mètres des constructions, des aménagements de voiries et des différents réseaux.

Dispositions complémentaires à proximité ou sur la plateforme aéroportuaire d'Orly

Les plantes susceptibles d'attirer les oiseaux sont interdites. On pourra se référer aux études de la DTI (Direction de la Technique et de l'Innovation) de la DGAC (Direction Générale de l'Aviation Civile). La liste des plantes déconseillées figure dans les annexes du PLU : Fiche DGAC principales plantes décoratives déconseillées sur les aérodromes.

UC 13-2 Les arbres remarquables

Les arbres remarquables repérés en annexe 25 du PLU, au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, sont des éléments de paysage à préserver. Ils doivent être conservés, sauf pour motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen. Toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un arbre remarquable pour quelque motif que ce soit, ou tous travaux exceptionnels de type abattage, devront faire l'objet d'une demande préalable auprès de la commune.

La présence d'arbres remarquables sera intégrée aux réflexions de composition urbaine dans le cas de

divisions de terrains et créations de lotissements. Ainsi, il est demandé que soit respectée une zone de protection correspondant à un cercle de 15m autour du tronc de chaque arbre, zone au-delà de laquelle toute limite de terrain devra être reportée. Dans cette zone, toute implantation urbaine est interdite (mur de clôture, revêtements, constructions) afin de garantir le développement de l'enracinement de l'essence à l'état adulte. Des aménagements légers aux abords directs des arbres remarquables, permettant leur mise en valeur sont autorisés.

SECTION III POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 14 LIMITATION DE LA SURFACE DE PLANCHER

Il n'existe pas sur le territoire des secteurs où la surface de plancher est réglementée en application de l'article L151-20 du Code de l'Urbanisme.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE : UD

Rappel

Pour faciliter la compréhension de certains termes utilisés dans le présent chapitre, il conviendra de se référer à la définition des termes réglementaires et au lexique du Titre 1 Article 8.

De plus, il est rappelé que les dispositions applicables en toutes zones précisées au Titre 1 Article 7 concernent, naturellement, le présent chapitre.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UD 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale sauf celles indiquées à l'article UD2.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, les affouillements et exhaussements de sol nécessitant une autorisation au titre des articles R 421-19, R 421-20 et R 421-23 du code de l'urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération. Les stockages à l'air libre.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les dépôts, stockages et traitements d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux, ferrailles, véhicules hors d'usage, de quelque nature que ce soit.
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers des constructions autorisées ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Les constructions et installations situées dans les zones du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport d'Orly définies par les articles L112-10 à L112-15 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UD 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont notamment autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des conditions ci-après :

- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants; et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et ne soient pas susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- L'aménagement et l'extension des installations classées, à condition que ces travaux contribuent à diminuer leurs nuisances et à améliorer leur fonctionnement.
- Les constructions destinées à l'entreposage dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement et à la double condition :
 - ✓ Qu'elles soient directement liées à l'activité artisanale ou commerciale implantée sur le terrain.
 - ✓ Que la superficie d'entreposage représente moins de 30% de la surface de plancher totale de l'ensemble de l'activité.
- Les constructions et installations situées dans les secteurs de bruit identifiés au voisinage des infrastructures de transports terrestres sous réserve qu'elles respectent les prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit pour chacun de ces secteurs. Les arrêtés sont mentionnés dans le PLU et sont consultables en Mairie.

- Les constructions et installations situées dans les secteurs de bruit dans l'environnement (PPBE) de la commune sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement.
- Les constructions et installations situées dans les zones du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport d'Orly sous réserve qu'elles respectent les conditions fixées par les articles L112-10 à L112-15 du code de l'urbanisme et le Plan de Gêne Sonore (PGS) approuvé par arrêté inter préfectoral du 30/12/13.
- Les installations de toute nature dans la mesure où celles-ci sont nécessaires au fonctionnement des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations situées dans les zones du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'inondations et coulées de boue par ruissellement en secteur urbain (PPRI Ruissellement Urbain) sous réserve qu'elles respectent les prescriptions de l'arrêté n°2001/2440 du 9 juillet 2001.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UD 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

UD 3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité (voir définition) d'une largeur minimale de 3,50 m.

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

Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères et doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les voies d'accès constituées de servitudes de passage, de chemins de desserte privés ou de voies privées doivent également disposer d'une largeur minimale de circulation automobile de 3,50 m à laquelle s'ajoute une largeur de circulation piétonne (trottoir ou allée) de 0.90 m minimum. Ces règles s'appliqueront entre autres, aux constructions situées en second rang par rapport à l'alignement de la voie publique

UD 3.2 Voirie, voie secondaire

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Toute voie privée de plus de 30m, se terminant en impasse, doit être aménagée de sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'incendie et de secours et les véhicules de ramassage des ordures ménagères.

UD 3.3 Desserte des places de stationnement

Les places de stationnement réalisées sur une même propriété devront être desservies à partir de l'accès à celle-ci et non directement depuis la voie.

ARTICLE UD 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UD 4.1 Réseau d'alimentation en eau potable

Tous les bâtiments et installations, y compris les extensions, sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'eau potable.

UD 4.2 Réseau d'assainissement

Tous les bâtiments et installations, y compris les extensions, sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement de type séparatif.

Les réseaux internes à la parcelle privative seront de type séparatif et devront respecter l'ensemble des dispositions réglementaires relatives à l'assainissement et à la gestion des eaux pluviales. L'usager est responsable du bon raccordement des eaux usées qu'il génère sur le réseau public correspondant ; il en va de même pour les eaux pluviales, dans la mesure où un rejet au service public des eaux pluviales a été préalablement autorisé.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé.

Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (Délibération du Conseil général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014) et les conditions de dessertes des terrains raccordés au réseau départemental d'assainissement ; ces documents sont présents dans les annexes du présent Plan Local d'Urbanisme.

Si le raccordement est envisagé sur le réseau dont la gestion est assurée par le SyAGE, il devra respecter le règlement d'assainissement des eaux pluviales du SyAGE établi en date du 11 mars 2014 (règlement détaillé ci-dessous).

Réseau d'assainissement d'eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément aux réglementations en vigueur suivant les cas du Département au travers du Règlement Départemental de l'Assainissement et du règlement d'assainissement des eaux pluviales du SyAGE établi en date du 11 mars 2014.

Réseau d'assainissement pluvial

Sur le réseau d'assainissement pluvial du département :

Le règlement départemental ne s'applique que sur les réseaux d'eaux pluviales dont le département assure la gestion jusqu'à l'exutoire au milieu naturel.

En cas d'absence de zonage communal réglementaire, la commune peut s'appuyer sur le zonage pluvial départemental qui a une valeur de guide technique de recommandations et propose une vision harmonisée des règles de gestion des eaux pluviales à l'échelle des différents bassins versants situés sur le territoire départemental. Adopté par délibération du Conseil départemental n°2014-3-5.8.33 du 19/05/2014, le zonage pluvial départemental constitue un outil pour une gestion durable des eaux pluviales à l'échelle du territoire départemental dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible, tout en ayant la possibilité, au cas par cas, et en fonction de la nature du projet, de la nature du sous-sol concerné et de la capacité des réseaux départementaux, d'autoriser un rejet à débit limité dans ces réseaux.

Dans ce cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement. Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit limité et la valeur de ce débit de 5L/s/ha ne devra pas être dépassée quel que soit l'événement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Les rejets au réseau pluvial départemental qui seront autorisés devront respecter les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental, qui est présenté dans les annexes du présent Plan Local d'Urbanisme.

Voir les détails dans l'annexe du PLU (annexe 14 du PLU).

Sur le réseau d'assainissement pluvial du SyAGE :

Le règlement impose le principe du « zéro rejet » : les propriétaires ou pétitionnaires doivent mettre en place tout dispositif évitant le rejet (par raccordement direct ou par ruissellement) des eaux pluviales vers les ouvrages et le domaine public (collecteur, caniveau de voirie, fossé, cours d'eau, etc.), à l'exception d'impossibilités techniques réglementaires ou de configuration des lieux qui sont définies dans le règlement du SyAGE ou dans le règlement Départemental.

Il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. La conception doit utiliser au mieux la topographie ; la granulométrie et la texture des matériaux seront utilement mises à profit pour faciliter l'infiltration et réguler le ruissellement. Les techniques peuvent être composées de : toiture terrasse réservoir, parking inondable, dépression / noue, fossé drainant, zone temporaire inondable intégrée et paysagère. Pour un souci de pérennité du dispositif, celui-ci sera réalisé, en priorité, à ciel ouvert.

Les ouvrages mis en œuvre par les pétitionnaires ou les propriétaires doivent répondre aux règles de limitation de débits qui sont définies par le règlement d'assainissement des eaux pluviales du SyAGE établi en date du 11 mars 2014 ou dans le règlement Départemental.

Le projet fera l'objet d'une étude technique particulière à la charge du pétitionnaire. Celle-ci intégrera l'identification des réseaux existants et prévoira la suppression des réseaux parasites et irréguliers.

Protection des milieux

Dispositions du département :

Voir les détails dans l'annexe du PLU (annexe 14 du PLU).

Dispositions du SyAGE :

Afin de protéger les milieux, la pollution de temps de pluie devra être réduite et traitée à l'amont par tout dispositif adapté au risque engendré par l'aménagement. Toute surface roulante de plus de 300 m² est notamment concernée par cette disposition.

Dispositions propres aux piscines

Dispositions du département :

Voir les détails dans l'annexe du PLU (annexe 14 du PLU).

Dispositions du SyAGE :

L'exutoire des bassins devra être raccordé au réseau d'eaux usées et leur vidange dans ledit réseau ne pourra excéder un débit de 10 m³/heure. Les eaux de nettoyage des plages, du bassin après vidange ainsi que les eaux de nettoyage des filtres devront être également évacuées dans le réseau d'eaux usées. Préalablement à la vidange du bassin, il sera nécessaire de demander l'accord auprès du service entretien du SyAGE au moins 48 heures avant la réalisation de cette opération.

UD 4.3 Réseau d'électricité et télécommunication

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

Les branchements aux réseaux d'électricité et de télécommunication sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

Les coffrets électricité-gaz ne devront pas constituer de saillies et seront dissimulés dans la façade ou dans la partie pleine de la clôture sur rue.

Les paraboles et autres antennes doivent être implantées exclusivement sur la toiture, en retrait de la façade pour être le moins visible possible de la voie publique.

UD 4.4 Collecte des déchets ménagers

Toute construction d'immeuble d'habitation collective ou de surface commerciale devra comporter des locaux spéciaux pour le remisage des conteneurs à déchets ménagers prenant en compte le tri sélectif.

Ces locaux de remisage doivent être conçus, quant à leurs dimensions, leurs dispositions, et leurs accès à partir de la voie publique, de façon à permettre :

- le stockage de tous les conteneurs nécessaires à l'immeuble, notamment pour le tri sélectif ;
- la manipulation sans difficulté de ces conteneurs ;
- les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci. Ils devront être clos, pourvus de l'éclairage et d'un système de ventilation indépendant des autres locaux. Ces locaux ne doivent pas avoir de communications directes avec les locaux affectés à l'habitation, au travail ou au remisage de voitures d'enfants, à la restauration et à la vente de produits alimentaires.

La surface des locaux doit être suffisante afin d'accueillir l'ensemble des conteneurs. L'avis du service technique de la commune sera obligatoire lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, pour valider cette superficie.

UD 4.5 Réseau d'énergies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions à condition que les dispositifs techniques nécessaires ne soient pas source de nuisances nouvelles pour l'environnement, notamment sonores et qu'ils s'intègrent à l'architecture du bâtiment et aux paysages urbains.

ARTICLE UD 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UD 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES

UD 6.1 Implantation des constructions : règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées.

UD 6.2 Implantations des constructions : dispositions particulières

Les constructions peuvent être implantées dans des dispositions différentes de la règle générale si celle-ci se justifie par :

- Une recherche de continuité avec une construction principale existante contiguë ou proche, en termes d'harmonie architecturale ou locale (implantation, alignement existant...) à condition de travailler architecturalement sur le rythme et la séquence des façades et des constructions notamment pour celle d'une longueur supérieure à 8m.
- Une recherche esthétique, de la construction au niveau de la façade donnant sur rue.
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas les règles d'alignement ou de retrait.
- Pour permettre la réalisation de stationnement couvert (garage) dans la bande de retrait par rapport aux voies, à condition que le garage n'excède pas 5m de large. Le reste du bâtiment devra respecter la distance de retrait énoncée à l'article précédent.

Dans ces cas particuliers, la profondeur du retrait ou de l'avancée n'est pas réglementée.

Un surplomb du domaine public pourra être autorisé sous réserve de ne pas faire saillie de plus de 0,80m par rapport à la façade du bâtiment et que sa partie supérieure se situe à au moins 4,50m au-dessus du niveau du trottoir. Dans tous les cas, ce surplomb devra recevoir une autorisation par le gestionnaire de la voie ou du domaine public.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UD 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

UD 7.1 règle générale pour les limites latérales

Les constructions peuvent être implantées soit sur une limite latérale, soit sur plusieurs limites latérales, soit en retrait. Les façades ou parties de façades implantées en limites latérales ne comportent pas de baie.

Les constructions devront privilégier une implantation sur les limites séparatives et dans la continuité des façades avant et arrière voisines, en tenant tout particulièrement compte des gabarits du bâti des immeubles voisins et contigus.

En cas de retrait de la construction ou d'une partie de la construction vis-à-vis des limites latérales la construction devra respecter :

- En l'absence de vue directe un retrait de 4 m minimum sera exigé pour les constructions dont la hauteur de façade à l'égout n'excède pas 10 m, au-delà de cette hauteur le retrait sera porté à 6 m.
- En présence de vue directe un retrait de 8 m minimum sera exigé.

Pour les constructions neuves, la longueur des pignons implantés en limite latérale dont la hauteur est supérieure à 4m ne pourra excéder 15m. Pour favoriser la qualité architecturale des projets, les mineurs éléments en saillie (balcons, bow-windows...) ne sont pas comptabilisés dans cette longueur de 15 m.

Les règles pourront être adaptées pour des raisons d'harmonie ou d'architecture, pour tenir compte : de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin, de la configuration des parcelles et pour permettre l'amélioration des constructions existantes ; dans ces cas les dimensions des retraits pourront être adaptés jusqu'à permettre éventuellement, une implantation en limite séparative.

UD 7.2 règle générale pour les limites de fond de parcelle

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de parcelle suivant un retrait dont la distance D sera au moins égale à la moitié de la hauteur H en tout point de la façade de la construction nouvelle : $D=H/2$, avec un minimum de 4m en cas de vue directe.

UD 7.3 dispositions particulières pour les constructions existantes et les annexes

La modification, l'extension ou la surélévation d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas l'article 7.1 peuvent être autorisées à condition :

- Que ces travaux n'aggravent pas la situation de la construction au regard de cette règle et que, le cas échéant, les façades créées dans le prolongement ne comportent pas de vues;
- Ou que les travaux aient pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

Les annexes peuvent être implantées sur les limites latérales ou de fond de parcelle.

Les constructions peuvent être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, avec un minimum de 3 m, lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune.

UD 7.4 Dispositions particulières en limite de la zone ferroviaire UFc

Pour les parcelles contiguës à la zone UFc (emprise ferroviaire), les constructions devront respecter les servitudes relatives aux chemins de fer annexées au PLU. Une dérogation aux « règle générale pour les limites latérales » pourra être accordée afin d'établir les constructions à au moins 2 mètres de la limite légale du chemin de fer.

ARTICLE UD 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

Les bâtiments situés sur une même propriété contigus ou non à l'exception des annexes, doivent être implantés de telle manière que la distance mesurée perpendiculairement au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment, si la façade comporte des vues directes la distance ne pourra être inférieure à 4m.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, une implantation avec un retrait moindre peut être autorisée des lors que les travaux ont pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur maximum de 0,25m.

Pour les annexes, et pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UD 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans une bande d'une largeur de 20m prise par rapport à l'alignement, l'emprise au sol autorisée n'est pas limitée, au-delà l'emprise au sol autorisée ne pourra excéder 60% de la surface restante.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

Pour l'emprise au sol des constructions ou installations situées dans les périmètres des PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine et de la Marne dans le département du Val-de-Marne) l'emprise au sol ne pourra excéder celle définie par application des prescriptions réglementaires de l'arrêté préfectoral du 28 juillet 2000 modifié le 12 novembre 2007 n°2001/2440 annexé au PLU.

ARTICLE UD 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée en tout point par rapport au terrain naturel avant travaux, à l'aplomb de la construction.

Sous réserve du respect des autres règles, les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions ne pourront excéder les valeurs suivantes:

- En zone UD : 12 m à l'égout du toit et 15 m au faîtage. En cas de toiture terrasse, la hauteur l'égout du toit sera calculée au point bas de l'acrotère.

De façon à permettre un bon raccordement aux bâtiments immédiatement voisins, un même bâtiment pourra avoir, pour partie, des hauteurs différentes, en fonction du meilleur raccord possible aux bâtiments voisins immédiats et dans la limite de 1 niveau en plus ou en moins.

Dispositions particulières

Afin de préserver le caractère patrimonial du centre-ville, les hauteurs seront limitées de R+1+comble à R+2 sur la rue Saint-Martin et la rue Eugène Chauderon.

La hauteur peut être majorée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sans dépasser une hauteur de 20m.

ARTICLE UD 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, 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 (art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

UD 11-1 Traitement des façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, mâchefer...) est interdit.

Le choix des couleurs du ravalement des façades, des menuiseries et des ferronneries sera établi en fonction du nuancier de la commune de Villeneuve-le-Roi annexé au Plan Local d'Urbanisme (annexe 26).

Le traitement des façades principales sur voies publiques ou privées supérieures à 8 m de longueur devra présenter un travail architectural de rythme et de séquences de la façade ainsi que des variations d'ordonnement (rythmes des percements, hauteurs, traitement des parements, coloration d'enduits, retraits, etc. ...).

Les façades-pignons, mitoyennes ou non, laissées à découvert ou à édifier, doivent être traitées en harmonie avec les façades principales et les constructions avoisinantes, notamment les façades-pignons visibles d'une voie publique.

Les réhabilitations d'immeubles et ravalements de façades devront respecter les modénatures et l'architecture d'époque de la construction de l'immeuble. Ces modénatures devront être conservées ou reconstituées dans toute la mesure du possible.

Lors des extensions ou des modifications de façades, les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment.

L'usage du bois ainsi que celui des toitures végétalisées sont autorisés.

Les accès, en façade sur rue, aux surfaces de stationnement seront traités par des porches;

Les rampes d'accès éventuelles aux surfaces de stationnement seront masquées par une porte.

UD 11-2 Traitement des façades commerciales

Les créations et les modifications de façades commerciales sont soumises à Déclaration Préalable.

La séparation commerce-logement sera marquée nettement pour identifier clairement la fonction commerciale, la vitrine et le décor commercial seront limités à la hauteur des appuis de baies du premier étage, y compris pour les commerces utilisant les surfaces du premier étage. Aucun des éléments constituant cet ensemble (enseigne, moulure, corniche, etc. ...) ne devra masquer les pièces d'appui de ces baies. Le traitement de l'ensemble de la vitrine et du décor commercial ne devra pas être filant sur toute la longueur d'une façade; notamment les entrées d'immeubles et les porches ne devront pas supporter d'éléments de devanture.

La réalisation de murs aveugles en rez-de-chaussée n'est pas autorisée. L'aménagement de la devanture respectera le rythme des parties pleines et des parties « vides » (portes, fenêtres, etc...) de la façade.

L'aménagement des devantures de magasin devra garantir la transparence visuelle vers l'intérieur du magasin. Les rideaux seront implantés en arrière de la vitrine, toutefois ils pourront être autorisés à l'extérieur pour des raisons de sécurité, ils pourront être pleins pour des problèmes de sécurité. Les coffrages des rideaux métalliques seront implantés à l'intérieur de la boutique et ne devront pas dépasser sur le domaine public sauf si ceux-ci sont nécessaires vis-à-vis de la sécurité. Les coloris et matériaux utilisés pour la devanture devra faire l'objet d'un traitement architectural correspondant au quartier.

UD 11-3 Traitement des toitures

Sont autorisées pour les constructions neuves et les surélévations ou modifications de bâtiments existants :

- les toitures en pentes dont l'inclinaison n'excédera pas 45 %,
- les toitures-terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont directement accessibles horizontalement depuis un niveau habité de la construction.
- les toitures terrasses non accessibles sont autorisées à condition de respecter une des conditions ci-dessous :
 - o Lorsqu'elles sont destinées à recevoir des équipements techniques liés à la mise en œuvre de recherche d'énergies renouvelables nécessitant un entretien (capteurs solaires, pompes à chaleur, éolien...)
 - o Lorsqu'elles permettent de favoriser la récupération des eaux pluviales et le zéro rejet
 - o Lorsqu'elles sont végétalisées.

Dans tous ces cas, les éléments en toiture seront intégrés à la construction ou masqués par des éléments appropriés tels corniches débordantes, toits, éléments de façade pleins. Les revêtements goudronnés visibles et de type fibrociment ou tôles ondulées sont interdites.

Les baies d'éclairage des combles en lucarnes ou châssis de toit devront être édifiées dans l'axe des percements aux Étages inférieurs et leur dimension hors tout n'excédera pas la dimension de la baie située à l'étage inférieur.

Les dispositifs de sécurité tels les gardes corps des balcons, terrasses, devront figurer au permis de construire et être intégrés à l'harmonie de la façade. Les gardes corps inclinés ne sont autorisés que pour la mise en sécurité des constructions existantes.

UD 11-4 Traitement des clôtures

Règles générales

La hauteur des clôtures ne pourra dépasser **2 mètres**. La hauteur maximum des piliers : 2,20m. Des possibilités de hauteurs plus importantes sont autorisées pour les CINASPIC, sans pouvoir dépasser 2,50 m.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, mâchefer...) est interdit.

Les portails et clôtures en bois ou fer forgé ouvragé sont recommandés. Les clôtures en aluminium sont autorisées.

Les clôtures bordant les voies :

Elles devront être composées d'un soubassement plein maçonné de 0,60m minimum et d'1,2m maximum de hauteur surmonté, le cas échéant, de préférence d'une grille métallique, ou à défaut de tout autre dispositif à claire-voie, et doublées d'une haie végétale (composée d'essences végétales variées).

Les brise-vues de quelques types que ce soit sont interdits ; ainsi que les grillages et les treillis soudés.

Lorsque des murs pleins (c'est-à-dire sans partie en claire-voie) existent dans la rue, il peut être pour des raisons d'intérêt architectural ou d'harmonie avec les propriétés voisines, autorisé la création et le prolongement de murs pleins. Dans ce cas, une demande motivée devra être faite. Cette dernière devra fournir des photographies d'insertion dans l'environnement précisant la relation avec le mur de clôture existant.

Les clôtures entre voisins (clôtures latérales et en fond de parcelle) :

Elles seront accompagnées d'une haie vive (composée d'essences végétales variées) et constituées soit :

- d'un barreaudage, d'un treillis soudé, de panneaux en bois ou matière assimilée
- d'un mur plein maçonné (bahut)

- d'une partie maçonnée et une partie en claire-voie. Dans ce cas, elles devront être composées d'un soubassement plein maçonné de 0,60 m minimum et d'1,20 m maximum de hauteur surmonté, le cas échéant, de préférence d'une grille métallique, ou à défaut de tout autre dispositif à claire-voie.

Dans les secteurs compris dans le périmètre du PPRI :

Dans les secteurs concernés par le PPRI la réalisation des clôtures respectera les dispositions réglementaires du PPRI.

Toutes les clôtures en limites séparatives devront être doublées d'une haie végétale d'une composition variée. Il est recommandé d'appliquer cette règle aux clôtures en limite de voie publique.

Les treillis soudés sont autorisés pour les clôtures entres voisins.

Les brise-vues de quelques types que ce soit et les grillages sont interdits sur les clôtures bordant les voies.

Un dépassement de la hauteur de la partie pleine du soubassement est autorisé pour les installations techniques relatives aux réseaux (boîtiers EDF, etc.) et les portails.

UD 11-5 Dispositions diverses

Les citernes, bassins de rétention ainsi que les installations similaires seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique ou qu'ils soient accompagnés de traitements paysagers.

UD 11-6 Édifices remarquables intéressants ou repérés au plan de zonage

Le document graphique identifie des ensembles bâtis et immeubles que le PLU protège en application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une composition urbaine et architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, et appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Il est établi une distinction suivant trois catégories d'éléments patrimoniaux repérés sur le plan de zonage : édifices remarquables, édifices intéressants, édifice repéré comme ayant au moins un élément intéressant.

La restauration ou reconstruction des bâtiments ou l'extension de partie de ces bâtiments doit respecter l'ordonnancement de l'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du contexte.

La démolition de parties d'un bâtiment concerné peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.

Les bâtiments identifiés comme remarquables sont interdits à la démolition.

L'isolation thermique par l'extérieur sera interdite pour l'ensemble des bâtiments identifiés (bâtiment remarquable, intéressants et repérés comme comportant au moins un élément intéressant).

A titre informatif, le PLU comporte une annexe (n°23) qui décrit ces constructions remarquables.

UD 11-7 Intégration des panneaux solaires et des appareils de climatisation et d'extraction d'air

La mise en œuvre des panneaux solaires devra prendre en compte les préconisations suivantes :

Pour le bâti remarquable et les édifices à caractères historique ou d'intérêt local, les panneaux sont des éléments modernes qui impactent le caractère architectural du bâti ou en altèrent l'équilibre fragile. La recherche d'une implantation, sur un bâtiment secondaire plus neutre ou au sol, non visible depuis l'espace public sera privilégiée. Les annexes, extensions ou appentis existants, peuvent être le lieu de regroupement de panneaux, la structure compartimentée des vérandas se prêtant aisément à l'intégration de ces panneaux. Pour les constructions ordinaires, récentes, à l'architecture neutre, et sans covisibilité avec le ou les monuments historiques, les panneaux pourront être implantés dans le respect de l'unité de la toiture et en concordance avec les façades. Ils ne seront pas visibles depuis le domaine public.

Il est essentiel de positionner correctement les panneaux en toiture pour éviter un morcellement excessif de la couverture ; de respecter obligatoirement la pente existante du toit ; de composer la pose des panneaux en harmonie avec les éléments d'architecture de la façade (emprise et gabarits des baies, axes des ouvertures) ; de rechercher une implantation dont l'impact sur le domaine public soit limité ; de mettre en

place des châssis de teinte sombre et des panneaux ayant un aspect mat, granité ou antireflets pour en limiter l'impact visuel, les panneaux doivent se substituer aux matériaux en place .

Les appareils de climatisation et d'extraction d'air :

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer dans le paysage en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux (grilles métalliques, etc...).

Leur implantation est interdite en façade, sauf s'ils sont intégrés dans les façades et dissimulés derrière les enseignes ou des dispositifs architecturaux (grilles métalliques en allège au nu de la façade, etc...).

ARTICLE UD 12 STATIONNEMENT

UD 12.1 Constructions neuves règle générale

Les emplacements destinés au stationnement doivent respecter les prescriptions réglementaires du PPRI de l'arrêté préfectoral du 28 juillet 2000 modifié le 12 novembre 2007 n°2001/2440 du 9 juillet 2001 annexé au PLU.

La moitié au moins des places de stationnement devra être couverte sauf pour les programmes créant moins de 3 logements.

Des dispositions différentes pourront être appliquées dans la limite au moins d' 1/3 minimum de places de stationnement couvertes, celles non couvertes seront traitées avec un revêtement perméable.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation.

Les places commandées sont autorisées pour les immeubles d'habitation dès lors que le nombre de places automobiles requises par le PLU est atteint en accès direct.

Les établissements industriels, de bureau, d'activités, de stockage et commerciaux devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargements, de déchargement et manutention sans encombrer la voie publique et pour les besoins de leur personnel.

Les constructions neuves devront prendre en compte les dispositions du Décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments et aux infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos.

Normes de stationnements pour les véhicules motorisés par catégories de construction

Le nombre de places de stationnement à réaliser par catégories de construction est présenté ci-après. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus explicitement ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Pour tous types de constructions, le calcul du nombre total de places sera d'abord effectué en application des règles qui suivent à chaque destination spécifique de locaux telle que précisé (généralement en m² de Surface de Plancher SP) dans le permis de construire. Ce premier calcul sera arrondi au nombre de places supérieur après calcul.

Constructions destinées à l'habitation

- 1,6 places par logement
- 1 place par logement dans un rayon de 500 m d'une gare.
- Logements locatifs sociaux financés à prêt aidé par l'état, établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou résidences universitaires: 1 place par logement et 0,5 place par logement dans un rayon de 500 m d'une gare.

Constructions destinées aux bureaux

- Bureaux à plus de 500 m d'une gare : 1 place pour 55 m² de SP
- Bureaux à moins de 500 m d'une gare : 1 place pour 45 m² de SP

Constructions destinées au commerce à l'artisanat, à l'industrie ou à l'entreposage

- Commerces et artisanat inférieurs ou égal à 200 m² : 1 place pour 100 m² de SP
- Commerces et artisanat supérieurs à 200 m² jusqu'à 400 m² : 2 places pour 100 m² de SP
- Commerces et artisanat supérieurs supérieur à 400 m² : 4 places pour 100 m² de SP
- Industrie : 1 place pour 150 m² de SP
- Entreposage : 1 place pour 150 m² de SP

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- 3 places pour 5 chambres

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Suivant les besoins induits par l'activité

Normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés

Des emplacements aisément accessibles depuis le domaine public, pour les vélos devront être prévus pour toute nouvelle construction à destination d'habitat, de bureaux, d'activités et de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Des dispositions différentes pourront être prises pour les bâtiments existants.

Aux abords des gares de RER « Villeneuve-le-Roi », « Les Saules » et « Orly-ville », il sera prévu 1 place sur 50 dédiée aux deux-roues non motorisés.

Constructions destinées à l'habitation

Il doit être prévu :

- pour les logements jusqu'à deux pièces principales : au minimum 0,75m² dédié au stationnement pour les deux-roues non motorisés par logement,
- et dans les autres cas : 1,5m² par logement, avec une superficie minimale de 3m² (pour l'ensemble de l'opération).

Constructions destinées aux bureaux

Il doit être prévu au minimum 1,5m² dédiés au stationnement pour les deux-roues non motorisés pour 100m² de surface de plancher de bureaux.

Constructions destinées à l'activité, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, à l'industrie et aux équipements publics

Il doit être prévu 1 place pour 10 employés, ainsi que des stationnements visiteurs dans une proportion évaluée selon le projet.

Les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, accueillant un service public, constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, et possédant un parking de stationnement pour les véhicules motorisés, devront se conformer aux réglementations suivantes :

- Décret n°2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs ;
- Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation

Etablissements scolaires

Il doit être prévu au minimum :

- Ecoles primaires : 1 place de stationnement pour les deux-roues non motorisés pour 8 à 12 élèves.

- Collèges et lycées : 1 place pour 3 à 5 élèves
- Université : 1 place pour 3 à 5 étudiants.

Normes de création d'aires de livraison au sein des espaces privés des constructions nouvelles :

- Pour les commerces : 1 aire de livraison pour 1 000 m² de surface de vente ; cette aire doit permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60 m de large, d'au moins 6 m de long et 4,20 m de haut, y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur. En outre, elle doit disposer d'une zone de manutention (de l'ordre de 10 m²). Ces dimensions pourraient être diminuées sur justification ;
- Pour les bureaux et activités : 1 aire de livraison de 100 m² pour 6 000 m² de surface de plancher.

UD 12.2 Changements de destination, aménagements, extensions

Pour les changements de destination de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiments à destination autre que l'habitation, la règle générale s'applique mais il n'est exigé de places de stationnement supplémentaires que pour les besoins nouveaux induits par l'opération.

En cas de démolition/reconstruction, la totalité des places de stationnement sera demandée, en application des dispositions générales.

UD 12.3 Impossibilités techniques

En cas d'impossibilités techniques de réaliser les places de stationnement sur le terrain de la construction le pétitionnaire peut mettre en application les dispositions prévues au titre 1 du règlement.

ARTICLE UD 13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

RAPPEL : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations maintenues, supprimées ou créées (article R 431-9 du code de l'urbanisme).

UD 13-1 Règles générales

Dans une bande d'une largeur de 20m prise par rapport à l'alignement, les espaces libres ne sont pas réglementés, au-delà 15% des espaces libres des emprises des constructions autorisées devront être traités en espace verts. Un arbre de haute tige par tranche de 100 m² d'espace vert doit être planté.

Tous les espaces libres devront comprendre des revêtements poreux permettant l'infiltration des eaux de pluies et faire l'objet d'un relevé des plantations existantes avant travaux.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

Pour l'emprise au sol des constructions ou installations situées dans les périmètres des PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine et de la Marne dans le département du Val-de-Marne) l'emprise au sol ne pourra excéder celle définie par application des prescriptions réglementaires de l'arrêté préfectoral du 28 juillet 2000 modifié le 12/11/2007, annexé au PLU.

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, qui privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration.

Les espaces verts sur dalle doivent comporter une épaisseur minimale de terre végétale de :

- 0.30 m pour le gazon;
- 0.60 m pour les plantations arbustives.

Dispositions complémentaires à proximité ou sur la plateforme aéroportuaire d'Orly, et sur l'ensemble de la commune aux abords des voies publiques

Les plantes à racines traçantes (telles que les peupliers, les acacias ou les robiniers) sont interdites à moins de 50 mètres des constructions, des aménagements de voiries et des différents réseaux.

Dispositions complémentaires à proximité ou sur la plateforme aéroportuaire d'Orly

Les plantes susceptibles d'attirer les oiseaux sont interdites. On pourra se référer aux études de la DTI (Direction de la Technique et de l'Innovation) de la DGAC (Direction Générale de l'Aviation Civile). La liste des plantes déconseillées figure dans les annexes du PLU : Fiche DGAC principales plantes décoratives déconseillées sur les aérodromes.

UD 13-2 Espaces verts protégés

Les espaces verts protégés sont repérés au document graphique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Les emprises végétalisées existant sur les terrains concernés sont localisées à titre indicatif sur le document graphique de zonage par une trame verte.

La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'espace vert protégé n'est admise qu'aux conditions suivantes : elle a pour but d'aménager des sentiers, aires de jeux, pergolas, et autres installations visant à le valoriser et faciliter l'usage de promenade et de détente, elle ne diminue pas notablement la surface en pleine terre, elle maintient ou améliore l'unité générale, la qualité de ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

Certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante des espaces verts protégés s'ils participent, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, voies d'accès aux services de secours, emmarchements, etc.). De même, le revêtement de surfaces est admis s'il est nécessaire par la fonction des espaces concernés (cour d'école...) et s'il ne porte pas atteinte au développement des plantations existantes.

UD 13-3 Les arbres remarquables

Les arbres remarquables repérés en annexe 25 du PLU, au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, sont des éléments de paysage à préserver. Ils doivent être conservés, sauf pour motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen. Toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un arbre remarquable pour quelque motif que ce soit, ou tous travaux exceptionnels de type abattage, devront faire l'objet d'une demande préalable auprès de la commune.

La présence d'arbres remarquables sera intégrée aux réflexions de composition urbaine dans le cas de divisions de terrains et créations de lotissements. Ainsi, il est demandé que soit respectée une zone de protection correspondant à un cercle de 15m autour du tronc de chaque arbre, zone au-delà de laquelle toute limite de terrain devra être reportée. Dans cette zone, toute implantation urbaine est interdite (mur de clôture, revêtements, constructions) afin de garantir le développement de l'enracinement de l'essence à l'état adulte. Des aménagements légers aux abords directs des arbres remarquables, permettant leur mise en valeur sont autorisés.

SECTION III POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UD 14 LIMITATION DE LA SURFACE DE PLANCHER

Il n'existe pas sur le territoire de la commune des secteurs où la surface de plancher est réglementée en application de l'article L151-20 du code de l'urbanisme.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE : UE

Rappel

Pour faciliter la compréhension de certains termes utilisés dans le présent chapitre, il conviendra de se référer à la définition des termes réglementaires et au lexique du Titre 1 Article 8.

De plus, il est rappelé que les dispositions applicables en toutes zones précisées au Titre 1 Article 7 concernent, naturellement, le présent chapitre.

La zone UEa est également concernée par le périmètre de protection de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi ; déclaré d'utilité publique par arrêté interpréfectoral n°2008/88 du 8 janvier 2008, modifié par arrêté interpréfectoral n°2010/6845 du 30 septembre 2010. Ces arrêtés s'imposent aux autorisations du droit des sols en tant que servitude d'utilité publique sur les parcelles listées en annexe de l'arrêté n°2008/88.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale sauf celles indiquées à l'article UE 2.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, les affouillements et exhaussements de sol nécessitant une autorisation au titre des articles R.421-19, R.421-20 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération. Les stockages à l'air libre.
- Les constructions à destination d'industrie.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes constituant un habitat.
- Les constructions à destination d'artisanat, d'entreposage, ou de commerces comme destination principale hors du secteur UEb, et le long de l'avenue de la République.
- Toute construction hors de la bande constructible ou dans la bande de retrait à l'exception de celles autorisées à l'article UE 2.
- Les dépôts, stockages et traitements d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux, ferrailles, véhicules hors d'usage, de quelque nature que ce soit.
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers des constructions autorisées ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Les constructions et installations situées dans les zones du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport d'Orly définies par les articles L.112-10 à L.112-15 du Code de l'Urbanisme.
- Les occupations et utilisations du sol interdites dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi s'imposent (cf. les 2 arrêtés interpréfectoraux précitée).

ARTICLE UE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont notamment autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les constructions à destination d'artisanat, d'entreposage, ou de commerces dans le secteur UEb, et le long de l'avenue de la République.

- Hors de la bande constructible ou dans la bande de retraits les constructions autorisées à l'article UE6.
- Les constructions et installations situées dans les secteurs de bruit identifiés au voisinage des infrastructures de transports terrestres sous réserve qu'elles respectent les prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit pour chacun de ces secteurs. Les arrêtés sont mentionnés dans le PLU et sont consultables en Mairie.
- Les constructions et installations situées dans les secteurs de bruit dans l'environnement (PPBE) de la commune sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement.
- Les constructions et installations situées dans les zones du Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport d'Orly sous réserve qu'elles respectent les conditions fixées par les articles L.112-10 à L.112-15 du Code de l'Urbanisme et le Plan de Gêne Sonore (PGS) approuvé par arrêté inter préfectoral du 30/12/13.
- Les constructions et installations situées dans les périmètres de risques du dépôt pétrolier GPVM (Groupement Pétrolier du Val-de-Marne), installation classée pour la protection de l'Environnement (ICPE) sous réserve qu'elles respectent les préconisations de la circulaire interministérielle du 4 mai 2007 aux « risques technologiques » et à la « maîtrise de l'urbanisation autour des installations classées » et le Plan de Prévention des Risques Technologiques.
- Les installations de toute nature dans la mesure où celles-ci sont nécessaires au fonctionnement des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations situées dans les zones du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'inondations et coulées de boue par ruissellement en secteur urbain (PPRI Ruissellement Urbain) sous réserve qu'elles respectent les prescriptions de l'arrêté n°2001/2440 du 9 juillet 2001.
- Les constructions et installations situées dans les zones du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine et de la Marne dans le département du Val-de-Marne sous réserve qu'elles respectent les prescriptions de l'arrêté préfectoral N°2007/4410 du 12 novembre 2007 entré en application le 15/12/2007.
- Les aménagements le long des berges de la Seine dans la mesure où elles prennent en compte les servitudes de halage et de marchepied, et la conservation du domaine public fluvial en application des articles L.2131-2 à L.2131-6 et de l'article L.2132-7 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.
- Les occupations et utilisations du sol admises dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi devront être conformes aux prescriptions édictées par les 2 arrêtés inter préfectoraux précités.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

UE 3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité (voir définition) d'une largeur minimale de 3,50 m.

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

Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères et doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les voies d'accès constituées de servitudes de passage, de chemins de desserte privés ou de voies privées doivent également disposer d'une largeur minimale de circulation automobile de 3,50 m à laquelle s'ajoute une largeur de circulation piétonne (trottoir ou allée) de 0.90 m minimum. Ces règles s'appliqueront entre autres, aux constructions situées en second rang par rapport à l'alignement de la voie publique

UE 3.2 Voirie, voie secondaire

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Toute voie privée de plus de 30 m, se terminant en impasse, doit être aménagée de sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'incendie et de secours et les véhicules de ramassage des ordures ménagères.

UE 3.3 Desserte des places de stationnement

Les places de stationnement réalisées sur une même propriété devront être desservies à partir de l'accès à celle-ci et non directement depuis la voie.

ARTICLE UE 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UE 4.1 Réseau d'alimentation en eau potable

Tous les bâtiments et installations, y compris les extensions, sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'eau potable.

UE 4.2 Réseau d'assainissement

Tous les bâtiments et installations, y compris les extensions, sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement de type séparatif.

Les réseaux internes à la parcelle privative seront de type séparatif et devront respecter l'ensemble des dispositions réglementaires relatives à l'assainissement et à la gestion des eaux pluviales. L'utilisateur est responsable du bon raccordement des eaux usées qu'il génère sur le réseau public correspondant ; il en va de même pour les eaux pluviales, dans la mesure où un rejet au service public des eaux pluviales a été préalablement autorisé.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé.

Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (Délibération du Conseil général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014) et les conditions de dessertes des terrains raccordés au réseau départemental d'assainissement ; ces documents sont présents dans les annexes du présent Plan Local d'Urbanisme.

Si le raccordement est envisagé sur le réseau dont la gestion est assurée par le SyAGE, il devra respecter le règlement d'assainissement des eaux pluviales du SyAGE établi en date du 11 mars 2014 (règlement détaillé ci-dessous).

Dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi, les prescriptions spécifiques édictées par les 2 arrêtés interpréfectoraux précités concernant les rejets d'eau usées et eaux pluviales devront être respectées.

Réseau d'assainissement d'eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément aux réglementations en vigueur suivant les cas du Département au travers du Règlement Départemental de l'Assainissement et du

règlement d'assainissement des eaux pluviales du SyAGE établi en date du 11 mars 2014.

Réseau d'assainissement pluvial

Sur le réseau d'assainissement pluvial du département :

Le règlement départemental ne s'applique que sur les réseaux d'eaux pluviales dont le département assure la gestion jusqu'à l'exutoire au milieu naturel.

En cas d'absence de zonage communal réglementaire, la commune peut s'appuyer sur le zonage pluvial départemental qui a une valeur de guide technique de recommandations et propose une vision harmonisée des règles de gestion des eaux pluviales à l'échelle des différents bassins versants situés sur le territoire départemental. Adopté par délibération du Conseil départemental n°2014-3-5.8.33 du 19/05/2014, le zonage pluvial départemental constitue un outil pour une gestion durable des eaux pluviales à l'échelle du territoire départemental dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible, tout en ayant la possibilité, au cas par cas, et en fonction de la nature du projet, de la nature du sous-sol concerné et de la capacité des réseaux départementaux, d'autoriser un rejet à débit limité dans ces réseaux.

Dans ce cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement. Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit limité et la valeur de ce débit de 5L/s/ha ne devra pas être dépassée quel que soit l'événement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Les rejets au réseau pluvial départemental qui seront autorisés devront respecter les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental, qui est présenté dans les annexes du présent Plan Local d'Urbanisme.

Voir les détails dans l'annexe du PLU (annexe 14 du PLU).

Sur le réseau d'assainissement pluvial du SyAGE :

Le règlement impose le principe du « zéro rejet » : les propriétaires ou pétitionnaires doivent mettre en place tout dispositif évitant le rejet (par raccordement direct ou par ruissellement) des eaux pluviales vers les ouvrages et le domaine public (collecteur, caniveau de voirie, fossé, cours d'eau, etc.), à l'exception d'impossibilités techniques réglementaires ou de configuration des lieux qui sont définies dans le règlement du SyAGE ou dans le règlement Départemental.

Il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. La conception doit utiliser au mieux la topographie ; la granulométrie et la texture des matériaux seront utilement mises à profit pour faciliter l'infiltration et réguler le ruissellement. Les techniques peuvent être composées de : toiture terrasse réservoir, parking inondable, dépression /noue, fossé drainant, zone temporaire inondable intégrée et paysagère. Pour un souci de pérennité du dispositif, celui-ci sera réalisé, en priorité, à ciel ouvert.

Les ouvrages mis en œuvre par les pétitionnaires ou les propriétaires doivent répondre aux règles de limitation de débits qui sont définies par le règlement d'assainissement des eaux pluviales du SyAGE établi en date du 11 mars 2014 ou dans le règlement Départemental.

Le projet fera l'objet d'une étude technique particulière à la charge du pétitionnaire. Celle-ci intégrera l'identification des réseaux existants et prévoira la suppression des réseaux parasites et irréguliers.

Protection des milieux

Dispositions du département :

Voir les détails dans l'annexe du PLU (annexe 14 du PLU).

Dispositions du SyAGE :

Afin de protéger les milieux, la pollution de temps de pluie devra être réduite et traitée à l'amont par tout dispositif adapté au risque engendré par l'aménagement. Toute surface roulante de plus de 300 m² est notamment concernée par cette disposition.

Dispositions propres aux piscinesDispositions du département :

Voir les détails dans l'annexe du PLU (annexe 14 du PLU).

Dispositions du SyAGE :

L'exutoire des bassins devra être raccordé au réseau d'eaux usées et leur vidange dans ledit réseau ne pourra excéder un débit de 10 m³/heure. Les eaux de nettoyage des plages, du bassin après vidange ainsi que les eaux de nettoyage des filtres devront être également évacuées dans le réseau d'eaux usées. Préalablement à la vidange du bassin, il sera nécessaire de demander l'accord auprès du service entretien du SyAGE au moins 48 heures avant la réalisation de cette opération.

UE 4.3 Réseau d'électricité et télécommunication

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

Les branchements aux réseaux d'électricité et de télécommunication sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

Les coffrets électricité-gaz ne devront pas constituer de saillies et seront dissimulés dans la façade ou dans la partie pleine de la clôture sur rue.

Les paraboles et autres antennes doivent être implantées exclusivement sur la toiture, en retrait de la façade pour être le moins visible possible de la voie publique.

UE 4.4 Collecte des déchets ménagers

Toute construction d'immeuble d'habitation collective ou de surface commerciale devra comporter des locaux spéciaux pour le remisage des conteneurs à déchets ménagers prenant en compte le tri sélectif.

Ces locaux de remisage doivent être conçus, quant à leurs dimensions, leurs dispositions, et leurs accès à partir de la voie publique, de façon à permettre :

- le stockage de tous les conteneurs nécessaires à l'immeuble, notamment pour le tri sélectif ;
- la manipulation sans difficulté de ces conteneurs ;
- les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci. Ils devront être clos, pourvus de l'éclairage et d'un système de ventilation indépendant des autres locaux. Ces locaux ne doivent pas avoir de communications directes avec les locaux affectés à l'habitation, au travail ou au remisage de voitures d'enfants, à la restauration et à la vente de produits alimentaires.

La surface des locaux doit être suffisante afin d'accueillir l'ensemble des conteneurs. L'avis du service technique de la commune sera obligatoire lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, pour valider cette superficie.

UE 4.5 Réseau d'énergies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions à condition que les dispositifs techniques nécessaires ne soient pas source de nuisances nouvelles pour l'environnement, notamment sonores et qu'ils s'intègrent à l'architecture du bâtiment et aux paysages urbains.

ARTICLE UE 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES

UE 6.1 Implantation des constructions : règle générale

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement actuel ou à créer des voies publiques ou privées, existantes ou futures (en cas d'emplacement réservé pour élargissement de voirie figurant au document graphique), ouvertes à la circulation motorisée, piétonne ou cyclable ou des emprises publiques.

Les constructions hormis les annexes doivent être implantées dans une bande de constructibilité d'une profondeur maximum de 24 m prise par rapport à l'alignement actuel ou à créer des voies publiques ou privées.

La modification, l'extension ou la surélévation d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas cet article peut être autorisée à la condition que ces travaux n'aggravent pas la situation de la construction au regard de cette règle.

Il est précisé que le retrait de la construction vis-à-vis de l'alignement se calculera à partir de la façade sur rue et non pas des saillies ou débords de façade suivants : perrons, escaliers en façade, terrasses d'une hauteur inférieure ou égale à 0.60 m, balcons, modénatures ou marquises.

UE 6.2 Implantations des constructions : dispositions particulières

Les constructions peuvent être implantées dans des dispositions différentes de la règle générale si celle-ci se justifient par :

- Une recherche de continuité avec une construction principale existante contiguë ou proche, en termes d'harmonie architecturale ou locale (implantation, alignement existant...) à condition de travailler architecturalement sur le rythme et la séquence des façades et des constructions notamment pour celle d'une longueur supérieure à 8m.
- Une recherche esthétique, de la construction au niveau de la façade donnant sur rue.
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas les règles d'alignement ou de retrait.
- Pour permettre la réalisation de stationnement couvert (garage) dans la bande de retrait par rapport aux voies, à condition que le garage n'excède pas 5m de large. Le reste du bâtiment devra respecter la distance de retrait énoncée à l'article précédent.

Dans ces cas particuliers, la profondeur du retrait ou de l'avancée n'est pas réglementée.

Les constructions nécessaires aux services publics pourront s'implanter en retrait ou à l'alignement.

ARTICLE UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

UE 7.1 règle générale pour les limites latérales

Les constructions peuvent être implantées soit sur une limite latérale, soit sur plusieurs limites latérales, soit en retrait. Les façades ou parties de façades implantées en limites latérales ne comportent pas de baie.

En cas de retrait de la construction ou d'une partie de la construction vis-à-vis des limites latérales, la construction devra respecter :

- En l'absence de vue directe un retrait de 2,50 m minimum sera exigé pour les constructions dont la hauteur de façade à l'égout n'excède pas 7 m, au-delà de cette hauteur le retrait sera porté à 4 m.
- En présence de vue directe un retrait de 8 m minimum sera exigé.

La longueur des pignons implantés en limite latérale dont la hauteur est supérieure à 4 m ne pourra excéder 13 m. Pour favoriser la qualité architecturale des projets, les mineurs éléments en saillie (balcons, bow-windows...) ne sont pas comptabilisés dans cette longueur de 13 m.

UE 7.2 règle générale pour les limites de fond de parcelle

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de parcelle suivant un retrait dont la distance D sera au moins égale à la hauteur H en tout point de celle de la façade de la construction nouvelle : $D=H$.

Les constructions devront respecter un recul de 4m minimum si elles ne comportent pas de baies et 8 m minimum si elles comportent des baies.

UE 7.3 dispositions particulières pour les constructions existantes et les annexes

La modification, l'extension ou la surélévation d'une construction existante dont l'implantation ne respecte les dispositions précédentes peuvent être autorisées à condition :

- Que ces travaux n'aggravent pas la situation de la construction au regard de cette règle et que, le cas échéant, les façades créées dans le prolongement ne comportent pas de vue;
- Ou que les travaux aient pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m.

Les annexes peuvent être implantées sur les limites latérales ou de fond de parcelle.

Les constructions peuvent être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, avec un minimum de 3 m, lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune.

UE 7.4 Dispositions particulières en limite de la zone ferroviaire UFc

Pour les parcelles contiguës à la zone UFc (emprise ferroviaire), les constructions devront respecter les servitudes relatives aux chemins de fer annexées au PLU. Une dérogation aux « règle générale pour les limites latérales » pourra être accordée afin d'établir les constructions à au moins 2 mètres de la limite légale du chemin de fer.

ARTICLE UE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

Les bâtiments situés sur une même propriété, contigus ou non à l'exception des annexes, doivent être implantés de telle manière que la distance mesurée perpendiculairement au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal :

- À la hauteur de la façade du bâtiment, si la façade comporte des vues directes la distance ne pourra être inférieure à 8 m.
- À la moitié de cette hauteur avec un minimum de 4 m sans vue directe.

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus sauf par rapport aux annexes.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, une implantation avec un retrait moindre peut être autorisée dès lors que les travaux ont pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur maximum de 0,25 m.

Pour les annexes et pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions principales sont autorisées dans une profondeur du terrain figurant une bande de constructibilité de 24 m prise par rapport à l'alignement. Dans cette profondeur, l'emprise au sol autorisée est de 50%. Au-delà de la profondeur de 24 m, l'emprise au sol autorisée ne concerne que les annexes et ne pourra excéder 10% de la surface restante.

Exception faite à la règle ci-dessus pour les parcelles situées le long de l'avenue du 8 mai 1945, l'avenue de la République et le cours de Verdun : sur les terrains et unités foncières répondant à ces conditions, l'emprise au sol de 50% sera calculée sur leur surface totale, sans tenir compte d'une bande de constructibilité.

Les constructions existantes implantées en tout ou en partie hors bande de constructibilité d'une largeur de 24m prise par rapport à l'alignement peuvent bénéficier d'une extension hors bande constructible dans la limite de + 15% maximum de l'ensemble de l'emprise initiale. Une fois mise en œuvre, cette disposition n'est pas renouvelable.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif il n'est pas fixé de règle.

Pour l'emprise au sol des constructions ou installations situées dans les zones du PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine et de la Marne dans le département du Val-de-Marne) il sera fait application des prescriptions de l'arrêté préfectoral n°2007/4410 du 12 novembre 2007 entré en application le 15/12/2007.

ARTICLE UE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée en tout point par rapport au terrain naturel avant travaux, à l'aplomb de la construction.

Sous réserve du respect des autres règles, les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions ne pourront excéder les valeurs suivantes :

- UEa : 7 m à l'égout du toit et 10 m au faîtage.
- UEb : 9 m à l'égout du toit et 12 m au faîtage.

En cas de toiture terrasse, la hauteur à l'égout du toit sera calculée au point bas de l'acrotère.

La hauteur peut être majorée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sans dépasser une hauteur de 20m.

Disposition spécifique en zone inondable du PPRI :

Toutefois pour tenir compte du caractère inondable des terrains, les hauteurs maximales fixées dans l'article réglementant les hauteurs des constructions, peuvent être majorées d'une valeur correspondante à la différence de niveau entre le sol du terrain naturel (TN) avant travaux et la cote du niveau habitable le plus bas définie et imposée en application du PPRI.

Par ailleurs pour les bâtiments d'habitation (hors annexes) existants avant le PPRI et implantés en fond de parcelle, il sera possible de réaliser une surélévation dès lors qu'il n'existe pas de niveau complet habitable au-dessus de la cote des PHEC (cf. définition 19 du règlement du PPRI). Cette surélévation sera limitée à un seul niveau et dans la limite de 3,50 mètres supplémentaires par rapport à la hauteur de l'existant.

ARTICLE UE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, 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 R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

UE 11-1 Traitement des façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses mâchefer...) est interdit.

Le choix des couleurs du ravalement des façades, des menuiseries et des ferronneries sera établi en fonction du nuancier de la commune de Villeneuve-le-Roi annexé au Plan Local d'Urbanisme (annexe 26).

Le traitement des façades principales sur voies publiques ou privées supérieures à 8 m de longueur devra présenter un travail architectural de rythme et de séquences de la façade ainsi que des variations d'ordonnement (rythmes des percements, hauteurs, traitement des parements, coloration d'enduits, retraits, etc. ...).

En outre les façades sur rue ne pourront excéder une longueur de plus de 12 m par construction.

Les façades-pignons, mitoyennes ou non, laissées à découvert ou à édifier, doivent être traitées en harmonie avec les façades principales et les constructions avoisinantes, notamment les façades-pignons visibles d'une voie publique.

Les réhabilitations des maisons et ravalements de façades devront respecter les modénatures et l'architecture d'époque de la construction de l'immeuble. Ces modénatures devront être conservées ou reconstituées dans toute la mesure du possible.

Lors des extensions ou des modifications de façades, les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment.

L'usage du bois ainsi que celui des toitures végétalisées sont autorisés.

Les coloris et matériaux utilisés pour la devanture devra faire l'objet d'un traitement architectural correspondant au quartier.

UE 11-2 Traitement des toitures

Sont autorisées pour les constructions neuves et les surélévations ou modifications de bâtiments existants :

- les toitures en pentes dont l'inclinaison n'excédera pas 45 %,
- les toitures-terrasses sont autorisées seulement dans les conditions ci-dessous :
 - o Dans la mesure où elles sont accessibles depuis un niveau habitable et qu'elles ne représentent pas plus de 15 % de la couverture de la toiture. Ce pourcentage est porté à 30%, lorsqu'elles sont destinées à recevoir des équipements techniques liés à la mise en œuvre de recherche d'énergies renouvelables,
 - o Dans la mesure où elles sont végétalisées ou qu'elles permettent de favoriser la récupération des eaux pluviales et le principe du « zéro rejet ».

Les constructions nécessaires aux services publics ne sont pas concernées par ces dispositions précédentes.

Dans tous ces cas, les éléments en toiture seront intégrés à la construction ou masqués par des éléments appropriés tels que des corniches débordantes, des toits ou des éléments de façade pleins. Les revêtements goudronnés visibles et de type fibrociment ou tôles ondulées sont interdits.

Les baies d'éclairage des combles devront être édifiées dans l'axe des percements aux étages inférieurs et leur dimension hors tout n'excédera pas la dimension de la baie située à l'étage inférieur.

Les dispositifs de sécurité tels les gardes corps des balcons, terrasses, les lignes de vie devront figurer au permis de construire et être intégrés à l'harmonie de la façade. Les gardes corps inclinés ne sont autorisés que pour la mise en sécurité des constructions existantes.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné visible, et en fibrociment sont interdites.

UE 11-3 Traitement des clôtures

Règles générales

La hauteur des clôtures ne pourra dépasser **2 mètres**. La hauteur maximum des piliers : 2,20m. Des possibilités de hauteurs plus importantes sont autorisées pour les CINASPIC, sans pouvoir dépasser 2,50 m.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, mâchefer...) est interdit.

Les portails et clôtures en bois ou fer forgé ouvragé sont recommandés. Les clôtures en aluminium sont autorisées.

Les clôtures bordant les voies :

Elles devront être composées d'un soubassement plein maçonné de 0,60m minimum et d'1,2m maximum de hauteur surmonté, le cas échéant, de préférence d'une grille métallique, ou à défaut de tout autre dispositif à claire-voie, et doublées d'une haie végétale (composée d'essences végétales variées).

Les brise-vues de quelques types que ce soit sont interdits ; ainsi que les grillages et les treillis soudés.

Lorsque des murs pleins (c'est-à-dire sans partie en claire-voie) existent dans la rue, il peut être pour des raisons d'intérêt architectural ou d'harmonie avec les propriétés voisines, autorisé la création et le prolongement de murs pleins. Dans ce cas, une demande motivée devra être faite. Cette dernière devra fournir des photographies d'insertion dans l'environnement précisant la relation avec le mur de clôture existant.

Les clôtures entre voisins (clôtures latérales et en fond de parcelle) :

Elles seront accompagnées d'une haie vive (composée d'essences végétales variées) et constituées soit :

- d'un barreaudage, d'un treillis soudé, de panneaux en bois ou matière assimilée
- d'un mur plein maçonné (bahut)
- d'une partie maçonnée et une partie en claire-voie. Dans ce cas, elles devront être composées d'un soubassement plein maçonné de 0,60 m minimum et d'1,20 m maximum de hauteur surmonté, le cas échéant, de préférence d'une grille métallique, ou à défaut de tout autre dispositif à claire-voie.

Dans les secteurs compris dans le périmètre du PPRI :

Dans les secteurs concernés par le PPRI la réalisation des clôtures respectera les dispositions réglementaires du PPRI.

Toutes les clôtures en limites séparatives devront être doublées d'une haie végétale d'une composition variée. Il est recommandé d'appliquer cette règle aux clôtures en limite de voie publique.

Les treillis soudés sont autorisés pour les clôtures entres voisins.

Les brise-vues de quelques types que ce soit et les grillages sont interdits sur les clôtures bordant les voies.

Un dépassement de la hauteur de la partie pleine du soubassement est autorisé pour les installations techniques relatives aux réseaux (boîtiers EDF, etc.) et les portails.

UE 11-4 Dispositions diverses

Les citernes, bassins de rétention ainsi que les installations similaires seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique ou qu'ils soient accompagnés de traitements paysagers.

UE 11-5 Édifices remarquables intéressants ou repérés au plan de zonage

Le document graphique identifie des ensembles bâtis et immeubles que le PLU protège en application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une composition urbaine et architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, et appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Il est établi une distinction suivant trois catégories d'éléments patrimoniaux repérés sur le plan de zonage : édifices remarquables, édifices intéressants, édifice repéré comme ayant au moins un élément intéressant.

La restauration ou reconstruction des bâtiments ou l'extension de partie de ces bâtiments doit respecter l'ordonnancement de l'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du contexte.

La démolition de parties d'un bâtiment concerné peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.

Les bâtiments identifiés comme remarquables sont interdits à la démolition.

L'isolation thermique par l'extérieur sera interdite pour l'ensemble des bâtiments identifiés (bâtiment remarquable, intéressants et repérés comme comportant au moins un élément intéressant).

A titre informatif, le PLU comporte une annexe (n°23) qui décrit ces constructions remarquables.

UE 11-7 Intégration des panneaux solaires et des appareils de climatisation et d'extraction d'air

La mise en œuvre des panneaux solaires devra prendre en compte les préconisations suivantes :

Pour le bâti remarquable et les édifices à caractères historique ou d'intérêt local, les panneaux sont des éléments modernes qui impactent le caractère architectural du bâti ou en altèrent l'équilibre fragile. La recherche d'une implantation, sur un bâtiment secondaire plus neutre ou au sol, non visible depuis l'espace public sera privilégiée. Les annexes, extensions ou appentis existants, peuvent être le lieu de regroupement de panneaux, la structure compartimentée des vérandas se prêtant aisément à l'intégration de ces panneaux. Pour les constructions ordinaires, récentes, à l'architecture neutre, et sans covisibilité avec le ou les monuments historiques, les panneaux pourront être implantés dans le respect de l'unité de la toiture et en concordance avec les façades. Ils ne seront pas visibles depuis le domaine public.

Il est essentiel de positionner correctement les panneaux en toiture pour éviter un morcellement excessif de la couverture ; de respecter obligatoirement la pente existante du toit ; de composer la pose des panneaux en harmonie avec les éléments d'architecture de la façade (emprise et gabarits des baies, axes des ouvertures) ; de rechercher une implantation dont l'impact sur le domaine public soit limité ; de mettre en place des châssis de teinte sombre et des panneaux ayant un aspect mat, granité ou antireflets pour en limiter l'impact visuel, les panneaux doivent se substituer aux matériaux en place.

Les appareils de climatisation et d'extraction d'air :

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer dans le paysage en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux (grilles métalliques, etc...).

Leur implantation est interdite en façade, sauf s'ils sont intégrés dans les façades et dissimulés derrière les enseignes ou des dispositifs architecturaux (grilles métalliques en allège au nu de la façade, etc...).

ARTICLE UE 12 STATIONNEMENT

UE 12.1 Constructions neuves règle générale

Les emplacements destinés au stationnement doivent respecter les prescriptions réglementaires du PPRI de l'arrêté préfectoral N°2007/4410 du 12 novembre 2007 entré en application le 15/12/2007.

La moitié au moins des places de stationnement devra être couverte sauf pour les programmes créant moins de 3 logements. Des dispositions différentes pourront être appliquées dans la limite au moins d'1/3 minimum de places de stationnement couvertes, celles non couvertes seront traitées avec un revêtement de sol perméable.

Les établissements industriels, de bureau, d'activités, de stockage et commerciaux devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargements, de déchargement et manutention sans encombrer la voie publique et pour les besoins de leur personnel.

Les places commandées sont autorisées pour les immeubles d'habitation dès lors que le nombre de places automobiles requises par le PLU est atteint en accès direct.

Les constructions neuves devront prendre en compte les dispositions du Décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments et aux infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos.

Normes de stationnements pour les véhicules motorisés par catégories de construction

Le nombre de places de stationnement à réaliser par catégories de construction est présenté ci-après. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus explicitement ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Pour tous types de constructions, le calcul du nombre total de places sera d'abord effectué en application des règles qui suivent à chaque destination spécifique de locaux telle que précisé (généralement en m² de Surface de Plancher SP) dans le permis de construire. Ce premier calcul sera arrondi au nombre de places supérieur après calcul.

Constructions destinées à l'habitation

- 1,6 places par logement
- 1 place par logement dans un rayon de 500 m d'une gare
- Logements locatifs sociaux financés à prêt aidé par l'état, établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou résidences universitaires: 1 place par logement et 0,5 place par logement dans un rayon de 500 m d'une gare

Constructions destinées aux bureaux

- Bureaux à plus de 500 m d'une gare : 1 place pour 55 m² de SP
- Bureaux à moins de 500 m d'une gare : 1 place pour 45 m² de SP

Constructions destinées au commerce à l'artisanat, à l'industrie ou à l'entreposage

- Commerces et artisanat inférieurs ou égal à 200 m² : 1 place pour 100 m² de SP
- Commerces et artisanat supérieurs à 200 m² jusqu'à 400 m² : 2 places pour 100 m² de SP
- Commerces et artisanat supérieurs supérieur à 400 m² : 4 places pour 100 m² de SP
- Industrie : 1 place pour 150 m² de SP
- Entreposage : 1 place pour 150 m² de SP

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- 3 places pour 5 chambres

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Suivant les besoins induits par l'activité

Normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés

Des emplacements aisément accessibles depuis le domaine public, pour les vélos devront être prévus pour toute nouvelle construction à destination d'habitat, de bureaux, d'activités et de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Des dispositions différentes pourront être prises pour les bâtiments existants.

Aux abords des gares de RER « Villeneuve-le-Roi », « Les Saules » et « Orly-ville », il sera prévu 1 place sur 50 dédiée aux deux-roues non motorisés.

Constructions destinées à l'habitation

Il doit être prévu :

- pour les logements jusqu'à deux pièces principales : au minimum 0,75m² dédié au stationnement pour les deux-roues non motorisés par logement,
- et dans les autres cas : 1,5m² par logement, avec une superficie minimale de 3m² (pour l'ensemble de l'opération).

Constructions destinées aux bureaux

Il doit être prévu au minimum 1,5m² dédiés au stationnement pour les deux-roues non motorisés pour 100m² de surface de plancher de bureaux.

Constructions destinées à l'activité, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, à l'industrie et aux équipements publics

Il doit être prévu 1 place pour 10 employés, ainsi que des stationnements visiteurs dans une proportion évaluée selon le projet.

Les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, accueillant un service public, constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, et possédant un parking de stationnement pour les véhicules motorisés, devront se conformer aux réglementations suivantes :

- Décret n°2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs ;
- Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation

Etablissements scolaires

Il doit être prévu au minimum :

- Ecoles primaires : 1 place de stationnement pour les deux-roues non motorisés pour 8 à 12 élèves.
- Collèges et lycées : 1 place pour 3 à 5 élèves
- Université : 1 place pour 3 à 5 étudiants.

Normes de création d'aires de livraison au sein des espaces privés des constructions nouvelles :

- Pour les commerces : 1 aire de livraison pour 1 000 m² de surface de vente ; cette aire doit permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60 m de large, d'au moins 6 m de long et 4,20 m de haut, y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur. En outre, elle doit disposer d'une zone de manutention (de l'ordre de 10 m²). Ces dimensions pourraient être diminuées sur justification ;
- Pour les bureaux et activités : 1 aire de livraison de 100 m² pour 6 000 m² de surface de plancher.

UE 12.2 Changements de destination, aménagements, extensions

Pour les changements de destination de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiments à destination autre que l'habitation, la règle générale s'applique mais il n'est exigé de places de stationnement supplémentaires que pour les besoins nouveaux induits par l'opération.

En cas de démolition/reconstruction, la totalité des places de stationnement sera demandée, en application des dispositions générales.

UE 12.3 Impossibilités techniques

En cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnement sur le terrain de la construction le pétitionnaire peut mettre en application les dispositions prévues au titre 1 du règlement.

ARTICLE UE 13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

RAPPEL : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations maintenues, supprimées ou créées (article R.431-9 du Code de l'Urbanisme).

UE 13-1 Règles générales

Dans une bande d'une largeur de 24 m prise par rapport à l'alignement, les espaces libres doivent représenter 30%, au-delà 80% du terrain restant devront être traités en espace verts. Un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de terrain libre doit être planté.

Exception faite à la règle ci-dessus pour les parcelles situées le long de l'avenue du 8 mai 1945, l'avenue de la République et le cours de Verdun : sur les terrains et unités foncières répondant à ces conditions, au moins 40% du terrain restant devront être traités en espace verts. Un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de terrain libre doit être planté.

Tous les espaces libres devront comprendre des revêtements poreux permettant l'infiltration des eaux de pluies et faire l'objet d'un relevé des plantations existantes avant travaux.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

Les essences conseillées pour les haies vives :

La plantation d'essences d'arbustes à développement moyen doit être privilégiée (laurier rose, laurier-tin, laurier palme, cornouiller, oranger du Mexique, troène, fusain du Japon, charmille ou charme)

Pour l'emprise au sol des constructions ou installations situées dans les périmètres des PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine et de la Marne dans le département du Val-de-Marne) l'emprise au sol ne pourra excéder celle définie par application des prescriptions réglementaires de l'arrêté préfectoral du 28 juillet 2000 modifié le 12/11/2007, annexé au PLU.

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, qui privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration.

Les espaces verts sur dalle doivent comporter une épaisseur minimale de terre végétale de :

- 0.30 m pour le gazon;
- 0.60 m pour les plantations arbustives.

Dispositions complémentaires à proximité ou sur la plateforme aéroportuaire d'Orly, et sur l'ensemble de la commune aux abords des voies publiques

Les plantes à racines traçantes (telles que les peupliers, les acacias ou les robiniers) sont interdites à moins de 50 mètres des constructions, des aménagements de voiries et des différents réseaux.

Dispositions complémentaires à proximité ou sur la plateforme aéroportuaire d'Orly

Les plantes susceptibles d'attirer les oiseaux sont interdites. On pourra se référer aux études de la DTI (Direction de la Technique et de l'Innovation) de la DGAC (Direction Générale de l'Aviation Civile). La liste des plantes déconseillées figure dans les annexes du PLU : Fiche DGAC principales plantes décoratives déconseillées sur les aérodromes.

Dispositions complémentaires applicables dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi.

L'utilisation d'engrais, de produits phytosanitaires et autres biocides pour l'entretien des voiries, des berges de la Seine, des voies ferrées, et des espaces verts publics et privés (désherbage, lutte contre les nuisibles) et tout stockage de tels produits est interdit. Si toutefois, la mise en œuvre de techniques alternatives respectueuses de l'environnement n'était pas possible en raison d'un manque d'accessibilité, l'utilisation de ces produits devra respecter le code des Bonnes pratiques Agricoles (annexe de l'arrêté du 22 novembre 1993, JO du & janvier 1994) et la charte « Marne Vive ».

UE 13-2 Espaces verts protégés

Les espaces verts protégés sont repérés au document graphique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Les emprises végétalisées existantes sur les terrains concernés sont localisées à titre indicatif sur le document graphique de zonage par une trame verte.

La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'espace vert protégé n'est admise qu'aux conditions suivantes : elle a pour but d'aménager des sentiers, aires de jeux, pergolas, et autres installations visant à le valoriser et faciliter l'usage de promenade et de détente, elle ne diminue pas notablement la surface en pleine terre, elle maintient ou améliore l'unité générale, la qualité de ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

Certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante des espaces verts protégés s'ils participent, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, voies d'accès aux services de secours, emmarchements, etc.). De même, le revêtement de surfaces est admis s'il est nécessaire par la fonction des espaces concernés (cour d'école...) et s'il ne porte pas atteinte au développement des plantations existantes.

UE 13-3 Les arbres remarquables

Les arbres remarquables repérés en annexe 25 du PLU, au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, sont des éléments de paysage à préserver. Ils doivent être conservés, sauf pour motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen. Toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un arbre remarquable pour quelque motif que ce soit, ou tous travaux exceptionnels de type abattage, devront faire l'objet d'une demande préalable auprès de la commune.

La présence d'arbres remarquables sera intégrée aux réflexions de composition urbaine dans le cas de divisions de terrains et créations de lotissements. Ainsi, il est demandé que soit respectée une zone de protection correspondant à un cercle de 15m autour du tronc de chaque arbre, zone au-delà de laquelle toute limite de terrain devra être reportée. Dans cette zone, toute implantation urbaine est interdite (mur de clôture, revêtements, constructions) afin de garantir le développement de l'enracinement de l'essence à l'état adulte. Des aménagements légers aux abords directs des arbres remarquables, permettant leur mise en valeur sont autorisés.

SECTION III POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 14 LIMITATION DE LA SURFACE DE PLANCHER

Il n'existe pas sur le territoire de la commune des secteurs où la surface de plancher est réglementée en application de l'article L.151-20 du Code de l'Urbanisme.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE : UF

Rappel

Pour faciliter la compréhension de certains termes utilisés dans le présent chapitre, il conviendra de se référer à la définition des termes réglementaires et au lexique du Titre 1 Article 8.

De plus, il est rappelé que les dispositions applicables en toutes zones précisées au Titre 1 Article 7 concernent, naturellement, le présent chapitre.

La zone UFa est également concernée par le périmètre de protection de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi ; déclaré d'utilité publique par arrêté interpréfectoral n°2008/88 du 8 janvier 2008, modifié par arrêté interpréfectoral n°2010/6845 du 30 septembre 2010. Ces arrêtés s'imposent aux autorisations du droit des sols en tant que servitude d'utilité publique sur les parcelles listées en annexe de l'arrêté n°2008/88.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UF 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- En UFa, UFb et UFc : l'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale sauf celles indiquées à l'article UF2.
- La création ou l'extension des constructions ou installations susceptibles d'un classement SEVESO en UFa et UFb.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, et à l'exception de la plateforme aéroportuaire les affouillements et exhaussements de sol nécessitant une autorisation au titre des articles R 421-19, R 421-20 et R 421-23 du code de l'urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- En UFa, UFb et UFc : les activités de stockage et de traitement des matériaux de construction ou de voirie à l'air libre.
- L'aménagement de terrains de camping et caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères dits « parcs résidentiels de loisirs ».
- Le stationnement des caravanes.
- En UFa, UFb et UFc : les mats et antennes autres que celles définies en UF2.
- Les constructions destinées à l'habitat autres que celles précisées à l'article UF2.
- Les constructions destinées à l'industrie ou à usage exclusif d'entreposage en UFb.
- Les constructions à destination artisanales autres que celles définies en UF2 en UFb.
- Les constructions et installations autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques nécessaires à l'activité ferroviaire en UFc.
- Les constructions destinées à usage exclusif de stationnement automobile en UFb, sauf ceux autorisés sous condition en UF2.
- Les dépôts, stockages et traitements d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux, ferrailles, véhicules hors d'usage, de quelque nature que ce soit à l'air libre, excepté en zone UFa et UFd.

- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers des constructions autorisées ainsi qu'aux aménagements paysagers en UFa et UFb
- Les occupations et utilisations du sol interdites dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi s'imposent (cf. les 2 arrêtés interprefectoraux précitée).

ARTICLE UF 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont notamment autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des conditions ci-après :

- En UFa, UFb et UFc : l'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires au fonctionnement des activités autorisées; et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et ne soient pas susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- L'aménagement et l'extension des installations classées, à condition que ces travaux contribuent à diminuer leurs nuisances et à améliorer leur fonctionnement.
- En UFa, UFb et UFc : les mats et antennes de téléphonie dans la mesure où elles font l'objet d'une intégration architecturale et paysagère.
- les constructions destinées à l'habitat dans la mesure où celles-ci sont nécessaires au bon fonctionnement et à la surveillance ou au gardiennage des constructions ou installations autorisées.
- Les constructions à destination artisanales en UFb dans la mesure où elles n'occasionnent aucune nuisance ou danger incompatible avec la proximité d'habitat et qu'elles ne portent pas atteinte à l'environnement et aux paysages urbains.
- Les constructions destinées à usage exclusif de stationnement automobile en UFb, dans la mesure où la totalité du stationnement est dans la construction et de façon couverte
- Les constructions et installations situées dans les secteurs de bruit identifiés au voisinage des infrastructures de transports terrestres sous réserve qu'elles respectent les prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit pour chacun de ces secteurs. Les arrêtés sont consultables en Mairie.
- Les constructions et installations situées dans les secteurs de bruit dans l'environnement sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de la commune.
- Les constructions et installations situées dans les zones du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport d'Orly sous réserve qu'elles respectent les conditions fixées par les articles L112-10 à L112-15 du code de l'urbanisme.
- Les constructions et installations situées dans les périmètres de risques du dépôt pétrolier GPVM (Groupement Pétrolier du Val-de-Marne), Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sous réserve qu'elles respectent les préconisations du Plan de Prévention des Risques Technologiques approuvé le 20 juillet 2016 par arrêté préfectoral N°2016/2352.
- Les installations de toute nature dans la mesure où celles-ci sont nécessaires au fonctionnement des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations situées dans les zones du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'inondations et coulées de boue par ruissellement en secteur urbain (PPRI Ruissellement Urbain) sous réserve qu'elles respectent les prescriptions de l'arrêté n°2001/2440 du 9 juillet 2001.
- Les constructions et installations situées dans les zones du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine et de la Marne dans le département du Val-de-Marne sous réserve qu'elles respectent les

prescriptions de l'arrêté préfectoral N°2007/4410 du 12 novembre 2007 entré en application le 15/12/2007.

- Les occupations et utilisations du sol admises dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi devront être conformes aux prescriptions édictées par les 2 arrêtés inter préfectoraux précités.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UF 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

UF 3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité (voir définition) d'une largeur minimale de 3,50 m.

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

Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères et doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les voies d'accès constituées de servitudes de passage, de chemins de desserte privés ou de voies privées doivent également disposer d'une largeur minimale de circulation automobile de 3,50 m à laquelle s'ajoute une largeur de circulation piétonne (trottoir ou allée) de 0.90 m minimum. Ces règles s'appliqueront entre autres, aux constructions situées en second rang par rapport à l'alignement de la voie publique

UF 3.2 Voirie, voie secondaire

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Toute voie privée de plus de 30m, se terminant en impasse, doit être aménagée de sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'incendie et de secours et les véhicules de ramassage des ordures ménagères.

UF 3.3 Desserte des places de stationnement

Les places de stationnement réalisées sur une même propriété devront être desservies à partir de l'accès à celle-ci et non directement depuis la voie.

ARTICLE UF 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UF 4.1 Réseau d'alimentation en eau potable

Tous les bâtiments et installations, y compris les extensions, sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'eau potable.

UF 4.2 Réseau d'assainissement

Tous les bâtiments et installations, y compris les extensions, sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement de type séparatif.

Les réseaux internes à la parcelle privative seront de type séparatif et devront respecter l'ensemble des dispositions réglementaires relatives à l'assainissement et à la gestion des eaux pluviales. L'utilisateur est responsable du bon raccordement des eaux usées qu'il génère sur le réseau public correspondant ; il en va de même pour les eaux pluviales, dans la mesure où un rejet au service public des eaux pluviales a été préalablement autorisé.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé.

Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (Délibération du Conseil général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014) et les conditions de dessertes des terrains raccordés au réseau départemental d'assainissement ; ces documents sont présents dans les annexes du présent Plan Local d'Urbanisme.

Si le raccordement est envisagé sur le réseau dont la gestion est assurée par le SyAGE, il devra respecter le règlement d'assainissement des eaux pluviales du SyAGE établi en date du 11 mars 2014 (règlement détaillé ci-dessous).

Dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi, les prescriptions spécifiques édictées par les 2 arrêtés interpréfectoraux précités concernant les rejets d'eau usées et eaux pluviales devront être respectées.

Réseau d'assainissement d'eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément aux réglementations en vigueur suivant les cas du Département au travers du Règlement Départemental de l'Assainissement et du règlement d'assainissement des eaux pluviales du SyAGE établi en date du 11 mars 2014.

Réseau d'assainissement pluvial

Sur le réseau d'assainissement pluvial du département :

Le règlement départemental ne s'applique que sur les réseaux d'eaux pluviales dont le département assure la gestion jusqu'à l'exutoire au milieu naturel.

En cas d'absence de zonage communal réglementaire, la commune peut s'appuyer sur le zonage pluvial départemental qui a une valeur de guide technique de recommandations et propose une vision harmonisée des règles de gestion des eaux pluviales à l'échelle des différents bassins versants situés sur le territoire départemental. Adopté par délibération du Conseil départemental n°2014-3-5.8.33 du 19/05/2014, le zonage pluvial départemental constitue un outil pour une gestion durable des eaux pluviales à l'échelle du territoire départemental dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible, tout en ayant la possibilité, au cas par cas, et en fonction de la nature du projet, de la nature du sous-sol concerné et de la capacité des réseaux départementaux, d'autoriser un rejet à débit limité dans ces réseaux.

Dans ce cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement. Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit limité et la valeur de ce débit de 5L/s/ha ne devra pas être dépassée quel que soit l'événement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Les rejets au réseau pluvial départemental qui seront autorisés devront respecter les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental, qui est présenté dans les annexes du présent Plan Local d'Urbanisme.

Voir les détails dans l'annexe du PLU (annexe 14 du PLU).

Sur le réseau d'assainissement pluvial du SyAGE :

Le règlement impose le principe du « zéro rejet » : les propriétaires ou pétitionnaires doivent mettre en place tout dispositif évitant le rejet (par raccordement direct ou par ruissellement) des eaux pluviales vers les ouvrages et le domaine public (collecteur, caniveau de voirie, fossé, cours d'eau, etc.), à l'exception d'impossibilités techniques réglementaires ou de configuration des lieux qui sont définies dans le règlement du SyAGE ou dans le règlement Départemental.

Il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. La conception doit utiliser au mieux la topographie ; la granulométrie et la texture des matériaux seront utilement mises à profit pour faciliter l'infiltration et réguler le ruissellement. Les techniques peuvent être composées de : toiture terrasse réservoir, parking inondable, dépression /noue, fossé drainant, zone temporaire inondable intégrée et paysagère. Pour un souci de pérennité du dispositif, celui-ci sera réalisé, en priorité, à ciel ouvert.

Les ouvrages mis en œuvre par les pétitionnaires ou les propriétaires doivent répondre aux règles de limitation de débits qui sont définies par le règlement d'assainissement des eaux pluviales du SyAGE établi en date du 11 mars 2014 ou dans le règlement Départemental.

Le projet fera l'objet d'une étude technique particulière à la charge du pétitionnaire. Celle-ci intégrera l'identification des réseaux existants et prévoira la suppression des réseaux parasites et irréguliers.

Spécificité liée à l'aéroport :

En UFa et UFd, compte-tenu de la faible capacité d'infiltration des sols d'une part et du risque pour la sécurité aérienne de la présence d'oiseaux sur les emprises aéroportuaires favorisée par la présence d'eau stagnante d'autre part, les dispositions d'infiltrations seront étudiées avec le gestionnaire du réseau, et ce afin de concilier ces contraintes avec les règlements d'assainissement.

Protection des milieux

Dispositions du département :

Voir les détails dans l'annexe du PLU (annexe 14 du PLU).

Dispositions du SyAGE :

Afin de protéger les milieux, la pollution de temps de pluie devra être réduite et traitée à l'amont par tout dispositif adapté au risque engendré par l'aménagement. Toute surface roulante de plus de 300 m² est notamment concernée par cette disposition.

Dispositions propres aux piscines

Dispositions du département :

Voir les détails dans l'annexe du PLU (annexe 14 du PLU).

Dispositions du SyAGE :

L'exutoire des bassins devra être raccordé au réseau d'eaux usées et leur vidange dans ledit réseau ne pourra excéder un débit de 10 m³/heure. Les eaux de nettoyage des plages, du bassin après vidange ainsi que les eaux de nettoyage des filtres devront être également évacuées dans le réseau d'eaux usées. Préalablement à la vidange du bassin, il sera nécessaire de demander l'accord auprès du service entretien du SyAGE au moins 48 heures avant la réalisation de cette opération.

UF 4.3 Réseau d'électricité et télécommunication

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire. En UFa et UFd, le branchement sur le réseau de la plateforme aéroportuaire est autorisé.

Les branchements aux réseaux d'électricité et de télécommunication sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

Les coffrets électricité-gaz ne devront pas constituer de saillies et seront dissimulés dans la façade ou dans la partie pleine de la clôture sur rue.

Les paraboles et autres antennes doivent être implantées exclusivement sur la toiture, en retrait de la façade pour être le moins visible possible de la voie publique.

UF 4.4 Collecte des déchets ménagers

Toute construction d'immeuble d'habitation collective ou de surface commerciale devra comporter des locaux spéciaux pour le remisage des conteneurs à déchets ménagers prenant en compte le tri sélectif.

Ces locaux de remisage doivent être conçus, quant à leurs dimensions, leurs dispositions, et leurs accès à partir de la voie publique, de façon à permettre :

- le stockage de tous les conteneurs nécessaires à l'immeuble, notamment pour le tri sélectif ;
- la manipulation sans difficulté de ces conteneurs ;
- les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci. Ils devront être clos, pourvus de l'éclairage et d'un système de ventilation indépendant des autres locaux. Ces locaux ne doivent pas avoir de communications directes avec les locaux affectés à l'habitation, au travail ou au remisage de voitures d'enfants, à la restauration et à la vente de produits alimentaires.

La surface des locaux doit être suffisante afin d'accueillir l'ensemble des conteneurs. L'avis du service technique de la commune sera obligatoire lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, pour valider cette superficie.

UF 4.5 Réseau d'énergies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions à condition que les dispositifs techniques nécessaires ne soient pas source de nuisances nouvelles pour l'environnement, notamment sonores et qu'ils s'intègrent à l'architecture du bâtiment et aux paysages urbains.

ARTICLE UF 5 CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UF 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES

UF 6.1 Implantation des constructions : règle générale

En UFc les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en recul des voies publiques ou privées.

En UFd les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en recul d'au moins 2 m des

voies publiques ou privées à l'exception des saillies qui peuvent faire l'objet d'un accord avec le gestionnaire de la voie concernée.

En UFa, UFb, les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul d'un minimum de 4m vis-à-vis de l'alignement des voies publiques ou privées.

Il est précisé que sauf en Ufd, le recul de la construction vis-à-vis de l'alignement se calculera à partir de la façade sur rue, et non pas des saillies ou débords de façade suivants : perrons, escaliers en façade, terrasses d'une hauteur inférieure ou égale à 0.60 m, balcons, modénatures, marquises.

UF 6.2 Implantations des constructions : dispositions particulières

Les constructions peuvent être implantées dans des dispositions différentes de la règle générale si celle-ci se justifient par :

- Une recherche de continuité avec une construction principale existante contiguë ou proche, en termes d'harmonie architecturale ou locale (implantation, alignement existant...) à condition de travailler architecturalement sur le rythme et la séquence des façades et des constructions notamment pour celle d'une longueur supérieure à 8m.
- Une recherche esthétique, de la construction au niveau de la façade donnant sur rue.
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas les règles d'alignement ou de retrait.
- Pour permettre la réalisation de stationnement couvert (garage) dans la bande de retrait par rapport aux voies, à condition que le garage n'excède pas 5m de large. Le reste du bâtiment devra respecter la distance de retrait énoncée à l'article précédent.

Dans ces cas particuliers, la profondeur du retrait ou de l'avancée n'est pas réglementée.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

Autour des darses, les constructions et installations peuvent s'implanter en limite de celle-ci dans la mesure où cette implantation est nécessaire au fonctionnement et l'exploitation des activités autorisées et dans le respect des conditions fixées à l'article UF11

ARTICLE UF 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

UF 7.1 règle générale pour les limites latérales

Les constructions peuvent être implantées soit sur une limite latérale, soit sur plusieurs limites latérales, soit en retrait. Les façades ou parties de façades implantées en limites latérales ne comportent pas de baie.

Secteurs UFa, UFb, en cas de retrait de la construction ou d'une partie de la construction vis-à-vis des limites latérales la construction devra respecter :

- En l'absence de vue directe un retrait de 4 m minimum sera exigé pour les constructions dont la hauteur de façade à l'égout n'excède pas 10 m, au-delà de cette hauteur le retrait sera porté à 6 m.
- En présence de vue directe un retrait de 8 m minimum sera exigé.

Secteurs UFd en cas de retrait de la construction ou d'une partie de la construction vis-à-vis des limites latérales la construction devra respecter :

- En l'absence de vue directe un retrait de 2 m minimum sera exigé.
- En présence de vue directe un retrait de 8 m minimum sera exigé.

UF 7.2 règle générale pour les limites de fond de parcelle

En UFa et UFb, les constructions devront respecter un retrait de 4m minimum si elles ne comportent pas de baies et 8m minimum si elles comportent des baies.

UF 7.3 dispositions particulières pour les constructions existantes

Les constructions peuvent être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, avec un minimum de 3 m, lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune.

UF 7.4 Dispositions particulières en limite de la zone ferroviaire UFc

Pour les parcelles contiguës à la zone UFc (emprise ferroviaire), les constructions devront respecter les servitudes relatives aux chemins de fer annexées au PLU. Une dérogation aux « règle générale pour les limites latérales » pourra être accordée afin d'établir les constructions à au moins 2 mètres de la limite légale du chemin de fer.

ARTICLE UF 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

En UFa et UFb les bâtiments situés sur une même propriété, contigus ou non doivent être implantés de telle manière que la distance mesurée perpendiculairement au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal à :

- 8 m si la façade comporte des vues directes.
- 4m sans vue direct

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants a la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UF 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En UFa et UFb l'emprise au sol de constructions ne pourra excéder 75% de la surface du terrain

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

Pour l'emprise au sol des constructions ou installations situées dans les zones du PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine et de la Marne dans le département du Val-de-Marne), il sera fait application des prescriptions de l'arrêté préfectoral N°2007/4410 du 12 novembre 2007 entré en application le 15/12/2007.

ARTICLE UF 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée en tout point par rapport au terrain naturel avant travaux, à l'aplomb de la construction.

Sous réserve du respect des autres règles, la hauteur plafond des constructions ne pourra excéder:

- En UFa, UFb, UFc : la hauteur maximale des bâtiments et constructions est fixée à 20m.
- En UFd: La hauteur ne pourra pas excéder celle du Plan horizontal des Servitudes Aéronautiques (PSA). La hauteur des constructions est exprimée en niveau NGF par référence au plan de servitude de dégagement aéronautique.

Sont inclus dans les hauteurs limites tous les obstacles à la navigation aérienne : les antennes, garde-corps en toiture, cheminées, cages d'ascenseurs, et autres installations jugées indispensables pour le fonctionnement de l'activité et des constructions.

La hauteur peut être majorée dans une limite de 15% pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants.

Disposition spécifique en zone inondable du PPRI :

Toutefois pour tenir compte du caractère inondable des terrains, les hauteurs maximales fixées dans l'article réglementant les hauteurs des constructions, peuvent être majorées d'une valeur correspondante à la différence de niveau entre le sol du terrain naturel (TN) avant travaux et la cote du niveau habitable le plus bas définie et imposée en application du PPRI.

ARTICLE UF 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, 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 (art. R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

UF 11-1 Traitement des façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, mâchefer...) est interdit.

Le choix des couleurs du ravalement des façades, des menuiseries et des ferronneries sera établi en fonction du nuancier de la commune de Villeneuve-le-Roi annexé au Plan Local d'Urbanisme (annexe 26).

En UFA et UFB le traitement des façades principales sur voies publiques ou privées supérieures à 8 m de longueur devra présenter un travail architectural de rythme et de séquences de la façade ainsi que des variations d'ordonnement (rythmes des percements, hauteurs, traitement des parements, coloration d'enduits, retraits, etc. ...).

Les façades-pignons, mitoyennes ou non, laissées à découvert ou à édifier, doivent être traitées en harmonie avec les façades principales et les constructions avoisinantes, notamment les façades-pignons visibles d'une voie publique.

Lors des extensions ou des modifications de façades, les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment.

L'usage du bois ainsi que celui des toitures végétalisées sont autorisés.

UF 11-2 Traitement des façades commerciales

Les créations et les modifications de façades commerciales sont soumises à Déclaration Préalable.

La séparation commerce-logement sera marquée nettement pour identifier clairement la fonction commerciale, la vitrine et le décor commercial seront limités à la hauteur des appuis de baies du premier étage, y compris pour les commerces utilisant les surfaces du premier étage. Aucun des éléments constituant cet ensemble (enseigne, moulure, corniche, etc. ...) ne devra masquer les pièces d'appui de ces baies. Le traitement de l'ensemble de la vitrine et du décor commercial ne devra pas être filant sur toute la longueur d'une façade; notamment les entrées d'immeubles et les porches ne devront pas supporter d'éléments de devanture.

La réalisation de murs aveugles en rez-de-chaussée n'est pas autorisée. L'aménagement de la devanture respectera le rythme des parties pleines et des parties « vides » (portes, fenêtres, etc...) de la façade.

L'aménagement des devantures de magasin devra garantir la transparence visuelle vers l'intérieur du magasin. Les rideaux seront implantés en arrière de la vitrine, toutefois ils pourront être autorisés à l'extérieur pour des raisons de sécurité, ils pourront être pleins pour des problèmes de sécurité. Les coffrages des rideaux

métalliques seront implantés à l'intérieur de la boutique et ne devront pas dépasser sur le domaine public sauf si ceux-ci sont nécessaires vis-à-vis de la sécurité. Les coloris et matériaux utilisés pour la devanture devra faire l'objet d'un traitement architectural correspondant au quartier.

UF 11-3 Traitement des toitures

Sont autorisées pour les constructions neuves et les surélévations ou modifications de bâtiments existants :

- Les toitures en pentes.
- Les toitures-terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont directement accessibles horizontalement depuis un niveau habité de la construction.
- Les toitures terrasses non accessibles sont autorisées à condition de respecter une des conditions ci-dessous :
 - o Lorsqu'elles sont destinées à recevoir des équipements techniques liés à la mise en œuvre de recherche d'énergies renouvelables nécessitant un entretien (capteurs solaires, pompes à chaleur, éolien...)
 - o Lorsqu'elles permettent de favoriser la récupération des eaux pluviales et le zéro rejet
 - o Lorsqu'elles sont végétalisées.

Les éléments techniques en toiture seront intégrés à la construction ou masqués par des éléments appropriés tels corniches débordantes, toits, éléments de façade pleins.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné visible, et en fibrociment sont interdites.

- Les dispositifs de sécurité tels les gardes corps des balcons, terrasses, les lignes de vie devront figurer au permis de construire et être intégrés à l'harmonie de la façade. Les gardes corps inclinés ne sont autorisés que pour la mise en sécurité des constructions existantes.
- Les gaines d'aération et les autres dispositifs techniques nécessaires au bon fonctionnement des immeubles devront soit participer à la composition architecturale du bâtiment, soit être masqué par des acrotères ou par d'autres éléments de façade afin de ne pas être perceptibles depuis les espaces publics.

UF 11-4 Traitement des clôtures

Règles générales

La hauteur des clôtures ne pourra dépasser **2 mètres**. La hauteur maximum des piliers : 2,20m. Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas pour la plateforme aéroportuaire.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, mâchefer...) est interdit.

Les portails et clôtures en bois ou fer forgé ouvragé sont recommandés. Les clôtures en aluminium sont autorisées.

Les clôtures bordant les voies :

Elles devront être composées d'un soubassement plein maçonné de 0,60m minimum et d'1,2m maximum de hauteur surmonté, le cas échéant, de préférence d'une grille métallique, ou à défaut de tout autre dispositif à claire-voie, et doublées d'une haie végétale (composée d'essences végétales variées).

Les brise-vues de quelques types que ce soit sont interdits ; ainsi que les grillages et les treillis soudés.

Lorsque des murs pleins (c'est-à-dire sans partie en claire-voie) existent dans la rue, il peut être pour des raisons d'intérêt architectural ou d'harmonie avec les propriétés voisines, autorisé la création et le prolongement de murs pleins. Dans ce cas, une demande motivée devra être faite. Cette dernière devra fournir des photographies d'insertion dans l'environnement précisant la relation avec le mur de clôture existant.

Les clôtures entre voisins (clôtures latérales et en fond de parcelle) :

Elles seront accompagnées d'une haie vive (composée d'essences végétales variées) et constituées soit :

- d'un barreaudage, d'un treillis soudé, de panneaux en bois ou matière assimilée
- d'un mur plein maçonné (bahut)
- d'une partie maçonnée et une partie en claire-voie. Dans ce cas, elles devront être composées d'un soubassement plein maçonné de 0,60 m minimum et d'1,20 m maximum de hauteur surmonté, le cas échéant, de préférence d'une grille métallique, ou à défaut de tout autre dispositif à claire-voie.

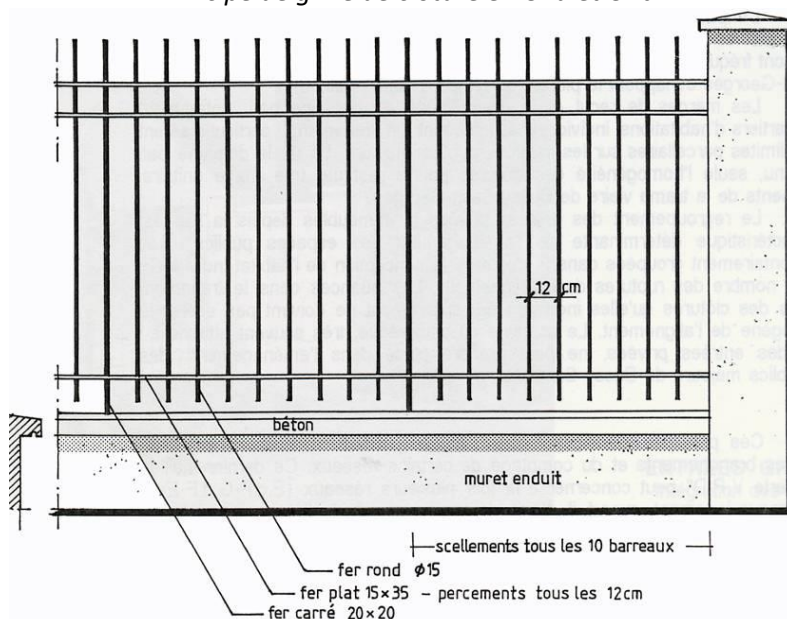
En UFa et UFb :

Les portails ne pourront être implantés qu'en bordure de voie. Les portails et clôtures en bois ou fer forgé ouvragé sont recommandés.

En bordure de voies, les clôtures doivent être implantées à l'alignement. Elles seront constituées d'une hauteur maximum de 2 mètres composées soit :

- par une haie végétale, adossée à un grillage à maille rectangulaire verticale, de couleur « vert wagon », posé sur potelets métalliques situés à l'intérieur de l'unité foncière ;
- soit par un muret en briques ou un muret enduit, selon le traitement des façades des bâtiments, d'1/3 de la hauteur totale de la clôture, adossé ou doublé d'une haie végétale et surmonté d'un barreaudage verticale représentant 2/3 ajourée de la hauteur totale de la clôture.

Principe de grille de clôture en UFa et UFb :



Dans les secteurs compris dans le périmètre du PPRI :

Dans les secteurs concernés par le PPRI la réalisation des clôtures respectera les dispositions réglementaires du PPRI.

Toutes les clôtures en limites séparatives devront être doublées d'une haie végétale d'une composition variée. Il est recommandé d'appliquer cette règle aux clôtures en limite de voie publique.

Les treillis soudés sont autorisés pour les clôtures entres voisins.

Les brise-vues de quelques types que ce soit et les grillages sont interdits sur les clôtures bordant les voies.

Un dépassement de la hauteur de la partie pleine du soubassement est autorisé pour les installations techniques relatives aux réseaux (boîtiers EDF, etc.) et les portails.

UF 11-5 Dispositions diverses

Les citernes, bassins de rétention ainsi que les installations similaires seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique ou qu'ils soient accompagnés de traitements paysagers.

Les appareils de climatisation et d'extraction d'air :

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer dans le paysage en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux (grilles métalliques, etc...).

Leur implantation est interdite en façade, sauf s'ils sont intégrés dans les façades et dissimulés derrière les enseignes ou des dispositifs architecturaux (grilles métalliques en allège au nu de la façade, etc...).

UF 11-6 Édifices remarquables intéressants ou repérés au plan de zonage

Sans objet

ARTICLE UF 12 STATIONNEMENT

UF 12.1 Constructions neuves règle générale

Les emplacements destinés au stationnement doivent respecter les prescriptions réglementaires du PPRI de l'arrêté préfectoral N°2007/4410 du 12 novembre 2007 entré en application le 15/12/2007.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants, le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation.

Les établissements industriels, de bureau, d'activités, de stockage et commerciaux devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargements, de déchargement et manutention sans encombrer la voie publique et pour les besoins de leur personnel. A l'exception du secteur UFd, la moitié au moins des places de stationnement devra être couverte. Celles non couvertes seront traitées avec un revêtement perméable sauf en cas d'impossibilités techniques (circulation de poids-lourds,...).

Les constructions neuves à usage principal d'habitations de plus de deux logements disposant d'un parc de stationnement clos et couvert seront alimentées en électricité afin de prendre en compte les dispositions du Décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments et aux infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos.

Dispositions spécifiques complémentaires propres à la plateforme aéroportuaire d'Orly

A la limite de la zone aéroportuaire, les parkings en étage et leurs façades doivent participer de façon qualitative à la composition architecturale de la construction. Ainsi, les véhicules situés dans ces espaces de stationnement ne devront pas être visibles de la voie. Par ailleurs, les rampes devront être intégrées à la construction.

L'éclairage devra participer à la composition de l'espace et mettre en valeur, selon les besoins du projet, les volumes, les éléments d'architecture ou de végétation.

Les zones de stationnement extérieures devront obligatoirement être plantées de la façon suivante :

- Des arbres devront être plantés avec un intervalle équivalent à une largeur de quatre places de stationnement (soit une distance de 10 mètres environ).
- Des haies pourront être implantées le long des clôtures délimitant les surfaces de stationnement. Ces haies devront satisfaire aux dispositions à prendre en compte dans le cadre du péril aviaire (cf. article UF 13).

Les projets sont soumis à l'avis du responsable de l'architecture d'Aéroports de Paris.

Normes de stationnements pour les véhicules motorisés par catégories de construction

Le nombre de places de stationnement à réaliser par catégories de construction est présenté ci-après. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus explicitement ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Pour tous types de constructions, le calcul du nombre total de places sera d'abord effectué en application des règles qui suivent à chaque destination spécifique de locaux telle que précisé (généralement en m² de Surface de Plancher SP) dans le permis de construire. Ce premier calcul sera arrondi au nombre de places supérieur après calcul.

Constructions destinées à l'habitation

- 1,6 places par logement
- 1 place par logement dans un rayon de 500 m d'une gare
- Logements locatifs sociaux financés à prêt aidé par l'état, établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou résidences universitaires: 1 place par logement et 0,5 place par logement dans un rayon de 500 m d'une gare

Constructions destinées aux bureaux

- Bureaux à plus de 500 m d'une gare : 1 place maximum pour 55 m² de SP
- Bureaux à moins de 500 m d'une gare : 1 place maximum pour 45 m² de SP

Constructions destinées au commerce à l'artisanat, à l'industrie ou à l'entreposage

- Commerces et artisanat inférieurs ou égal à 200 m² : 1 place pour 100 m² de SP
- Commerces et artisanat supérieurs à 200 m² jusqu'à 400 m² : 2 places pour 100 m² de SP
- Commerces et artisanat supérieurs supérieur à 400 m² : 4 places pour 100 m² de SP
- Industrie : 1 place pour 150 m² de SP
- Entreposage : 1 place pour 150 m² de SP

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- 3 places pour 5 chambres

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Suivant les besoins induits par l'activité

Normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés

Des emplacements aisément accessibles depuis le domaine public, pour les vélos devront être prévus pour toute nouvelle construction à destination d'habitat, de bureaux, d'activités et de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Des dispositions différentes pourront être prises pour les bâtiments existants.

Aux abords des gares de RER « Villeneuve-le-Roi », « Les Saules » et « Orly-ville », il sera prévu 1 place sur 50 dédiée aux deux-roues non motorisés.

Constructions destinées à l'habitation

Il doit être prévu :

- pour les logements jusqu'à deux pièces principales : au minimum 0,75m² dédié au stationnement pour les deux-roues non motorisés par logement,
- et dans les autres cas : 1,5m² par logement, avec une superficie minimale de 3m² (pour l'ensemble de l'opération).

Constructions destinées aux bureaux

Il doit être prévu au minimum 1,5m² dédiés au stationnement pour les deux-roues non motorisés pour 100m² de surface de plancher de bureaux.

Constructions destinées à l'activité, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, à l'industrie et aux équipements publics

Il doit être prévu 1 place pour 10 employés, ainsi que des stationnements visiteurs dans une proportion évaluée selon le projet.

Les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, accueillant un service public, constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, et possédant un parking de stationnement pour les véhicules motorisés, devront se conformer aux réglementations suivantes :

- Décret n°2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs ;
- Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation

Etablissements scolaires

Il doit être prévu au minimum :

- Ecoles primaires : 1 place de stationnement pour les deux-roues non motorisés pour 8 à 12 élèves.
- Collèges et lycées : 1 place pour 3 à 5 élèves
- Université : 1 place pour 3 à 5 étudiants.

Normes de création d'aires de livraison au sein des espaces privés des constructions nouvelles :

- Pour les commerces : 1 aire de livraison pour 1 000 m² de surface de vente ; cette aire doit permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60 m de large, d'au moins 6 m de long et 4,20 m de haut, y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur. En outre, elle doit disposer d'une zone de manutention (de l'ordre de 10 m²). Ces dimensions pourraient être diminuées sur justification ;
- Pour les bureaux et activités : 1 aire de livraison de 100 m² pour 6 000 m² de surface de plancher.

UF 12.2 Changements de destination, aménagements, extensions

Pour les changements de destination de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiments à destination autre que l'habitation, la règle générale s'applique mais il n'est exigé de places de stationnement supplémentaires que pour les besoins nouveaux induits par l'opération.

En cas de démolition/reconstruction, la totalité des places de stationnement sera demandée, en application des dispositions générales.

UF 12.3 Impossibilités techniques

En cas d'impossibilités techniques de réaliser les places de stationnement sur le terrain de la construction le pétitionnaire peut mettre en application les dispositions prévues au titre 1 du règlement.

ARTICLE UF 13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

RAPPEL : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations maintenues, supprimées ou créées (article R 431-9 du code de l'urbanisme).

UF 13-1 Règles générales

Tous les espaces libres devront comprendre des revêtements poreux permettant l'infiltration des eaux de pluies et faire l'objet d'un relevé des plantations existantes avant travaux. Cette disposition n'est pas obligatoire pour les zones UFa et UFd, mais fortement recommandée lorsqu'elle peut être mise en œuvre.

Secteurs UFa et UFb :

- Les aires de stationnement en surface comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- En bordure des voies publiques, le retrait des constructions sera accompagné d'une longue engazonnée d'une largeur d'au moins 3m à l'exception des nécessités d'accès. Celle-ci sera plantée d'une haie à feuillage persistant au droit de l'alignement et comprendra un arbre tous les 50m.
- Un rideau d'arbres continu de hautes tiges formant écran sera exigé lorsque le terrain est contigu à une zone destinée principalement à l'habitation.

Secteurs UFc : Il n'est pas fixé de règle.

Secteurs UFd :

En bordure des voies publiques, le retrait s'il y a lieu des constructions sera accompagné si possible d'une longueur engazonnée à l'exception des nécessités d'accès. Celle-ci sera plantée d'une haie à feuillage persistant au droit de l'alignement et comprendra un arbre tous les 50m.

Les espaces résiduels non construits devront être paysagés.

Les plantations doivent participer de façon réfléchie à la constitution des espaces, qu'ils soient naturels ou urbains.

A l'exception des alignements d'arbres qui supposent une certaine homogénéité, il sera nécessaire de maintenir une diversité importante des espèces plantées tant en terme de taille, que de forme, de feuillage, de type et de période de floraison. Ainsi, il est intéressant de varier le port des espèces choisies (port fastigié, globuleux, élancé ou conique).

Dispositions complémentaires à proximité ou sur la plateforme aéroportuaire d'Orly, et sur l'ensemble de la commune aux abords des voies publiques

Les plantes à racines traçantes (telles que les peupliers, les acacias ou les robiniers) sont interdites à moins de 50 mètres des constructions, des aménagements de voiries et des différents réseaux.

Dispositions complémentaires à proximité ou sur la plateforme aéroportuaire d'Orly

Les plantes susceptibles d'attirer les oiseaux sont interdites. On pourra se référer aux études de la DTI (Direction de la Technique et de l'Innovation) de la DGAC (Direction Générale de l'Aviation Civile). La liste des plantes déconseillées figure dans les annexes du PLU : Fiche DGAC principales plantes décoratives déconseillées sur les aérodromes.

Dispositions complémentaires applicables dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi.

L'utilisation d'engrais, de produits phytosanitaires et autres biocides pour l'entretien des voiries, des berges de la Seine, des voies ferrées, et des espaces verts publics et privés (désherbage, lutte contre les nuisibles) et tout stockage de tels produits est interdit. Si toutefois, la mise en œuvre de techniques alternatives respectueuses de l'environnement n'était pas possible en raison d'un manque d'accessibilité, l'utilisation de ces produits devra respecter le code des Bonnes pratiques Agricoles (annexe de l'arrêté du 22 novembre 1993, JO du & janvier 1994) et la charte « Marne Vive ».

UF 13-2 Espaces verts protégés

Sans objet.

UF 13-3 Les arbres remarquables

Les arbres remarquables repérés en annexe 25 du PLU, au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, sont des éléments de paysage à préserver. Ils doivent être conservés, sauf pour motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen. Toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un arbre remarquable pour quelque motif que ce soit, ou tous travaux exceptionnels de type abattage, devront faire l'objet d'une demande préalable auprès de la commune.

La présence d'arbres remarquables sera intégrée aux réflexions de composition urbaine dans le cas de divisions de terrains et créations de lotissements. Ainsi, il est demandé que soit respectée une zone de protection correspondant à un cercle de 15m autour du tronc de chaque arbre, zone au-delà de laquelle toute limite de terrain devra être reportée. Dans cette zone, toute implantation urbaine est interdite (mur de clôture, revêtements, constructions) afin de garantir le développement de l'enracinement de l'essence à l'état adulte. Des aménagements légers aux abords directs des arbres remarquables, permettant leur mise en valeur sont autorisés.

SECTION III POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UF 14 LIMITATION DE LA SURFACE DE PLANCHER

Il n'existe pas sur le territoire de la commune des secteurs où la surface de plancher est réglementée en application de l'article L.151-20 du code de l'urbanisme.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE : UG

Rappel

Pour faciliter la compréhension de certains termes utilisés dans le présent chapitre, il conviendra de se référer à la définition des termes réglementaires et au lexique du Titre 1 Article 8.

De plus, il est rappelé que les dispositions applicables en toutes zones précisées au Titre 1 Article 7 concernent, naturellement, le présent chapitre.

Les zones UGc et UGd sont également concernées par le périmètre de protection de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi ; déclaré d'utilité publique par arrêté interpréfectoral n°2008/88 du 8 janvier 2008, modifié par arrêté interpréfectoral n°2010/6845 du 30 septembre 2010. Ces arrêtés s'imposent aux autorisations du droit des sols en tant que servitude d'utilité publique sur les parcelles listées en annexe de l'arrêté n°2008/88.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UG 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, les affouillements et exhaussements de sol nécessitant une autorisation au titre des articles R.421-19, R.421-20 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération, ainsi que les stockages à l'air libre.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les dépôts, stockages et traitements d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux, ferrailles, véhicules hors d'usage, de quelque nature que ce soit.
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers des constructions autorisées ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Les constructions et installations situées dans les zones du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport d'Orly définies par les articles L.112-10 à L.112-15 du code de l'urbanisme.
- En attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global, dans le périmètre délimité au plan de zonage, toute construction ou installation d'une surface de plancher supérieure à 40 m² quelle que soit sa destination est interdite et ce en application des dispositions de l'art. L151-41 du Code de l'Urbanisme (cette disposition n'est pas applicable pour les équipements publics). Les travaux ayant pour objet « l'adaptation, le changement de destination, la réfection » ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisées (L.151-41).
- Les occupations et utilisations du sol interdites dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi s'imposent (cf. les 2 arrêtés interpréfectoraux précitée).

ARTICLE UG 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont notamment autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les constructions et installations situées dans les secteurs de bruit identifiés au voisinage des infrastructures de transports terrestres sous réserve qu'elles respectent les prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit pour chacun de ces secteurs. Les arrêtés sont mentionnés dans le PLU et sont consultables en Mairie.
- Les constructions et installations situées dans les secteurs de bruit dans l'environnement sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de la commune.
- Les constructions et installations situées dans les zones du PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT (PEB) de l'aéroport d'Orly sous réserve qu'elles respectent les conditions fixées par les articles L112-10 à L112-15 du code de l'urbanisme.
- Les installations de toute nature dans la mesure où celles-ci sont nécessaires au fonctionnement des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations situées dans les périmètres de risques du dépôt pétrolier GPVM (Groupement Pétrolier du Val-de-Marne), INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE) sous réserve qu'elles respectent les préconisations du Plan de Prévention des Risques Technologiques approuvé le 20 juillet 2016 par arrêté préfectoral n°2016/2352.
- Les constructions et installations situées dans les zones du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'inondations et coulées de boue par ruissellement en secteur urbain (PPRI Ruissellement Urbain) sous réserve qu'elles respectent les prescriptions de l'arrêté n°2001/2440 du 9 juillet 2001.
- Les constructions et installations situées dans les zones du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine et de la Marne dans le département du Val-de-Marne sous réserve qu'elles respectent les prescriptions de l'arrêté préfectoral n°2007/4410 du 12 novembre 2007 entré en application le 15/12/2007.
- Les aménagements le long des berges de la Seine dans la mesure où elles prennent en compte les servitudes de halage et de marchepied, et la conservation du domaine public fluvial en application des articles L.2131-2 à L2131-6 et de l'article L.2132.7 arrêté du 22 septembre 1994 modifié par l'arrêté du 24 janvier 2001.
- Les occupations et utilisations du sol admises dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi devront être conformes aux prescriptions édictées par les 2 arrêtés inter préfectoraux précités.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UG 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

UG 3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité (voir définition) d'une largeur minimale de 3,50 m.

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

Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères et doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les voies d'accès constituées de servitudes de passage, de chemins de desserte privés ou de voies privées doivent également disposer d'une largeur minimale de circulation automobile de 3,50 m à laquelle s'ajoute une largeur de circulation piétonne (trottoir ou allée) de 0.90 m minimum. Ces règles s'appliqueront entre autres, aux constructions situées en second rang par rapport à l'alignement de la voie publique

UG 3.2 Voirie, voie secondaire

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Toute voie privée de plus de 30m, se terminant en impasse, doit être aménagée de sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'incendie et de secours et les véhicules de ramassage des ordures ménagères.

UG 3.3 Desserte des places de stationnement

Les places de stationnement réalisées sur une même propriété devront être desservies à partir de l'accès à celle-ci et non directement depuis la voie.

ARTICLE UG 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UG 4.1 Réseau d'alimentation en eau potable

Tous les bâtiments et installations, y compris les extensions, sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'eau potable.

UG 4.2 Réseau d'assainissement

Tous les bâtiments et installations, y compris les extensions, sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement de type séparatif.

Les réseaux internes à la parcelle privative seront de type séparatif et devront respecter l'ensemble des dispositions réglementaires relatives à l'assainissement et à la gestion des eaux pluviales. L'utilisateur est responsable du bon raccordement des eaux usées qu'il génère sur le réseau public correspondant ; il en va de même pour les eaux pluviales, dans la mesure où un rejet au service public des eaux pluviales a été préalablement autorisé.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé.

Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (Délibération du Conseil général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014) et les conditions de dessertes des terrains raccordés au réseau départemental d'assainissement ; ces documents sont présents dans les annexes du présent Plan Local d'Urbanisme.

Si le raccordement est envisagé sur le réseau dont la gestion est assurée par le SyAGE, il devra respecter le règlement d'assainissement des eaux pluviales du SyAGE établi en date du 11 mars 2014 (règlement détaillé ci-dessous).

Dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi, les prescriptions spécifiques édictées par les 2 arrêtés interpréfectoraux précités concernant les rejets d'eau usées et eaux pluviales devront être respectées.

Réseau d'assainissement d'eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément aux réglementations en vigueur suivant les cas du Département au travers du Règlement Départemental de l'Assainissement et du règlement d'assainissement des eaux pluviales du SyAGE établi en date du 11 mars 2014.

Réseau d'assainissement pluvial

Sur le réseau d'assainissement pluvial du département :

Le règlement départemental ne s'applique que sur les réseaux d'eaux pluviales dont le département assure la gestion jusqu'à l'exutoire au milieu naturel.

En cas d'absence de zonage communal réglementaire, la commune peut s'appuyer sur le zonage pluvial départemental qui a une valeur de guide technique de recommandations et propose une vision harmonisée des règles de gestion des eaux pluviales à l'échelle des différents bassins versants situés sur le territoire départemental. Adopté par délibération du Conseil départemental n°2014-3-5.8.33 du 19/05/2014, le zonage pluvial départemental constitue un outil pour une gestion durable des eaux pluviales à l'échelle du territoire départemental dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible, tout en ayant la possibilité, au cas par cas, et en fonction de la nature du projet, de la nature du sous-sol concerné et de la capacité des réseaux départementaux, d'autoriser un rejet à débit limité dans ces réseaux.

Dans ce cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement. Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit limité et la valeur de ce débit de 5L/s/ha ne devra pas être dépassée quel que soit l'événement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Les rejets au réseau pluvial départemental qui seront autorisés devront respecter les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental, qui est présenté dans les annexes du présent Plan Local d'Urbanisme.

Voir les détails dans l'annexe du PLU (annexe 14 du PLU).

Sur le réseau d'assainissement pluvial du SyAGE :

Le règlement impose le principe du « zéro rejet » : les propriétaires ou pétitionnaires doivent mettre en place tout dispositif évitant le rejet (par raccordement direct ou par ruissellement) des eaux pluviales vers les ouvrages et le domaine public (collecteur, caniveau de voirie, fossé, cours d'eau, etc.), à l'exception d'impossibilités techniques réglementaires ou de configuration des lieux qui sont définies dans le règlement du SyAGE ou dans le règlement Départemental.

Il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. La conception doit utiliser au mieux la topographie ; la granulométrie et la texture des matériaux seront utilement mises à profit pour faciliter l'infiltration et réguler le ruissellement. Les techniques peuvent être composées de : toiture terrasse réservoir, parking inondable, dépression /noue, fossé drainant, zone temporaire inondable intégrée et paysagère. Pour un souci de pérennité du dispositif, celui-ci sera réalisé, en priorité, à ciel ouvert.

Les ouvrages mis en œuvre par les pétitionnaires ou les propriétaires doivent répondre aux règles de limitation de débits qui sont définies par le règlement d'assainissement des eaux pluviales du SyAGE établi en date du 11 mars 2014 ou dans le règlement Départemental.

Le projet fera l'objet d'une étude technique particulière à la charge du pétitionnaire. Celle-ci intégrera l'identification des réseaux existants et prévoira la suppression des réseaux parasites et irréguliers.

Protection des milieux

Dispositions du département :

Voir les détails dans l'annexe du PLU (annexe 14 du PLU).

Dispositions du SyAGE :

Afin de protéger les milieux, la pollution de temps de pluie devra être réduite et traitée à l'amont par tout dispositif adapté au risque engendré par l'aménagement. Toute surface roulante de plus de 300 m² est notamment concernée par cette disposition.

Dispositions propres aux piscines

Dispositions du département :

Voir les détails dans l'annexe du PLU (annexe 14 du PLU).

Dispositions du SyAGE :

L'exutoire des bassins devra être raccordé au réseau d'eaux usées et leur vidange dans ledit réseau ne pourra excéder un débit de 10 m³/heure. Les eaux de nettoyage des plages, du bassin après vidange ainsi que les eaux de nettoyage des filtres devront être également évacuées dans le réseau d'eaux usées. Préalablement à la vidange du bassin, il sera nécessaire de demander l'accord auprès du service entretien du SyAGE au moins 48 heures avant la réalisation de cette opération.

UG 4.3 Réseau d'électricité et télécommunication

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

Les branchements aux réseaux d'électricité et de télécommunication sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

Les coffrets électricité-gaz ne devront pas constituer de saillies et seront dissimulés dans la façade ou dans la partie pleine de la clôture sur rue.

Les paraboles et autres antennes doivent être implantées exclusivement sur la toiture, en retrait de la façade pour être le moins visible possible de la voie publique.

UG 4.4 Collecte des déchets ménagers

Toute construction d'immeuble d'habitation collective ou de surface commerciale devra comporter des locaux spéciaux pour le remisage des conteneurs à déchets ménagers prenant en compte le tri sélectif.

Ces locaux de remisage doivent être conçus, quant à leurs dimensions, leurs dispositions, et leurs accès à partir de la voie publique, de façon à permettre :

- le stockage de tous les conteneurs nécessaires à l'immeuble, notamment pour le tri sélectif ;
- la manipulation sans difficulté de ces conteneurs ;
- les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci. Ils devront être clos, pourvus de l'éclairage et d'un système de ventilation indépendant des autres locaux. Ces locaux ne doivent pas avoir de communications directes avec les locaux affectés à l'habitation, au travail ou au remisage de voitures d'enfants, à la restauration et à la vente de produits alimentaires.

La surface des locaux doit être suffisante afin d'accueillir l'ensemble des conteneurs. L'avis du service technique de la commune sera obligatoire lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, pour valider cette superficie.

UG 4.5 Réseau d'énergies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions à condition que les dispositifs techniques nécessaires ne soient pas source de nuisances nouvelles pour l'environnement, notamment sonores et qu'ils s'intègrent à l'architecture du bâtiment et aux paysages urbains.

ARTICLE UG 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UG 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES

UG 6.1 Implantation des constructions : règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 5m minimum de l'alignement des voies publiques ou privées.

Il est précisé que le retrait de la construction vis-à-vis de l'alignement se calculera à partir de la façade sur rue et non pas des saillies ou débords de façade suivants : perrons, escaliers en façade, terrasses d'une hauteur inférieure ou égale à 0.60 m, balcons, modénatures, marquises.

UG 6.2 Implantations des constructions : dispositions particulières

Les constructions peuvent être implantées dans des dispositions différentes de la règle générale si celle-ci se justifient par :

- Une recherche de continuité avec une construction principale existante contiguë ou proche, en termes d'harmonie architecturale ou locale (implantation, alignement existant...) à condition de travailler architecturalement sur le rythme et la séquence des façades et des constructions notamment pour celle d'une longueur supérieure à 8m.
- Une recherche esthétique, de la construction au niveau de la façade donnant sur rue.
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas les règles d'alignement ou de retrait.
- Pour permettre la réalisation de stationnement couvert (garage) dans la bande de retrait par rapport aux voies, à condition que le garage n'excède pas 5m de large. Le reste du bâtiment devra respecter la distance de retrait énoncée à l'article précédent.

Dans ces cas particuliers, la profondeur du retrait ou de l'avancée n'est pas réglementée.

Un retrait du dernier ou des deux derniers niveaux pourra être exigé vis-à-vis de l'alignement suivant les conditions déterminés à l'article UG 10 ou en vue d'une meilleure insertion du bâtiment avec les constructions limitrophes.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UG 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

UG 7.1 règle générale pour les limites latérales

Les constructions peuvent être implantées soit sur une limite latérale, soit sur plusieurs limites latérales, soit en retrait. Les façades ou parties de façades implantées en limites latérales ne comportent pas de baie.

En cas de retrait de la construction ou d'une partie de la construction vis-à-vis des limites latérales la

construction devra respecter :

- En l'absence de vue directe un retrait de 4 m minimum sera exigé pour les constructions dont la hauteur de façade à l'égout n'excède pas 10 m, au-delà de cette hauteur le retrait sera porté à 6 m.
- En présence de vue directe un retrait de 8 m minimum sera exigé.

La longueur des pignons implantés en limite latérale dont la hauteur est supérieure à 4m ne pourra excéder 15m. Pour favoriser la qualité architecturale des projets, les mineurs éléments en saillie (balcons, bow-windows...) ne sont pas comptabilisés dans cette longueur de 15 m.

UG 7.2 règle générale pour les limites de fond de parcelle

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de parcelle suivant un retrait dont la distance D sera au moins égale à la hauteur H en tout point de celle de la façade de la construction nouvelle : $D=H$.

Les constructions devront respecter un recul de 4m minimum si elles ne comportent pas de baies et 8m minimum si elles comportent des baies.

UG 7.3 dispositions particulières pour les constructions existantes et les annexes

La modification, l'extension ou la surélévation d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte pas l'article 7.1, peuvent être autorisées à condition :

- Que ces travaux n'aggravent pas la situation de la construction au regard de cette règle et que, le cas échéant, les façades créées dans le prolongement ne comportent pas de vues;
- Ou que les travaux aient pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

Les annexes peuvent être implantées sur les limites latérales ou de fond de parcelle.

Les constructions peuvent être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, avec un minimum de 3 m, lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune.

UG 7.4 Dispositions particulières en limite de la zone ferroviaire UFc

Pour les parcelles contiguës à la zone UFc (emprise ferroviaire), les constructions devront respecter les servitudes relatives aux chemins de fer annexées au PLU. Une dérogation aux « règle générale pour les limites latérales » pourra être accordée afin d'établir les constructions à au moins 2 mètres de la limite légale du chemin de fer.

ARTICLE UG 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

Les bâtiments situés sur une même propriété, contigus ou non à l'exception des annexes, doivent être implantés de telle manière que la distance mesurée perpendiculairement au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal :

- À la hauteur de la façade du bâtiment, si la façade comporte des vues directes la distance ne pourra être inférieure à 8m.
- À la moitié de cette hauteur avec un minimum de 4m sans vue directe.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, une implantation avec un retrait moindre peut être autorisée dès lors que les travaux ont pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur maximum de 0,25m.

Pour les annexes, et pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UG 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise sol autorisée ne pourra excéder 50% de la surface des terrains.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, il n'est pas fixé de règle.

Pour l'emprise au sol des constructions ou installations situées dans les zones du PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine et de la Marne dans le département du Val-de-Marne) il sera fait application des prescriptions de l'arrêté préfectoral N°2007/4410 du 12 novembre 2007 entré en application le 15/12/2007.

ARTICLE UG 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée en tout point par rapport au terrain naturel avant travaux, à l'aplomb de la construction.

Sous réserve du respect des autres règles, les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions ne pourront excéder les valeurs suivantes:

- UGa : 9 m à l'égout du toit et 12 m au faîtage.
- UGb : 12 m à l'égout du toit et 15 m au faîtage.
- UGc : 18 m à l'égout du toit et 21 m au faîtage.
- UGd : 18 m à l'égout du toit et 21 m au faîtage.

La hauteur peut être majorée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Disposition spécifique en zone inondable du PPRI :

Toutefois pour tenir compte du caractère inondable des terrains, les hauteurs maximales fixées dans l'article réglementant les hauteurs des constructions, peuvent être majorées d'une valeur correspondante à la différence de niveau entre le sol du terrain naturel (TN) avant travaux et la cote du niveau habitable le plus bas définie et imposée en application du PPRI.

Par ailleurs pour les bâtiments d'habitation (hors annexes) existants avant le PPRI et implantés en fond de parcelle, il sera possible de réaliser une surélévation dès lors qu'il n'existe pas de niveau complet habitable au-dessus de la cote des PHEC (cf. définition 19 du règlement du PPRI). Cette surélévation sera limitée à un seul niveau et dans la limite de 3,50 mètres supplémentaires par rapport à la hauteur de l'existant.

ARTICLE UG 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, 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 (art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

UG 11-1 Traitement des façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses

mâchefer...) est interdit.

Le choix des couleurs du ravalement des façades, des menuiseries et des ferronneries sera établi en fonction du nuancier de la commune de Villeneuve-le-Roi annexé au Plan Local d'Urbanisme (annexe 26).

En UGd : la longueur du bâti ne pourra pas excéder deux fois sa hauteur au faîtage (ou à l'acrotère ou au brisis).

Le traitement des façades principales sur voies publiques ou privées supérieures à 8 m de longueur devra présenter un travail architectural de rythme et de séquences de la façade ainsi que des variations d'ordonnement (rythmes des percements, hauteurs, traitement des parements, coloration d'enduits, retraits, etc. ...).

Les façades-pignons, mitoyennes ou non, laissées à découvert ou à édifier, doivent être traitées en harmonie avec les façades principales et les constructions avoisinantes, notamment les façades-pignons visibles d'une voie publique.

Les réhabilitations d'immeubles et ravalements de façades devront respecter les modénatures et l'architecture d'époque de la construction de l'immeuble. Ces modénatures devront être conservées ou reconstituées dans toute la mesure du possible.

Lors des extensions ou des modifications de façades, les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment.

L'usage du bois ainsi que celui des toitures végétalisées sont autorisés.

Les rampes d'accès éventuelles aux surfaces de stationnement seront masquées par une porte.

UG 11-2 Traitement des façades commerciales

Les créations et les modifications de façades commerciales sont soumises à Déclaration Préalable.

La séparation commerce-logement sera marquée nettement pour identifier clairement la fonction commerciale, la vitrine et le décor commercial seront limités à la hauteur des appuis de baies du premier étage, y compris pour les commerces utilisant les surfaces du premier étage. Aucun des éléments constituant cet ensemble (enseigne, moulure, corniche, etc. ...) ne devra masquer les pièces d'appui de ces baies. Le traitement de l'ensemble de la vitrine et du décor commercial ne devra pas être filant sur toute la longueur d'une façade; notamment les entrées d'immeubles et les porches ne devront pas supporter d'éléments de devanture.

La réalisation de murs aveugles en rez-de-chaussée n'est pas autorisée. L'aménagement de la devanture respectera le rythme des parties pleines et des parties « vides » (portes, fenêtres, etc...) de la façade.

L'aménagement des devantures de magasin devra garantir la transparence visuelle vers l'intérieur du magasin. Les rideaux seront implantés en arrière de la vitrine, toutefois ils pourront être autorisés à l'extérieur pour des raisons de sécurité, ils pourront être pleins pour des problèmes de sécurité. Les coffrages des rideaux métalliques seront implantés à l'intérieur de la boutique et ne devront pas dépasser sur le domaine public sauf si ceux-ci sont nécessaires vis-à-vis de la sécurité. Les coloris et matériaux utilisés pour la devanture devra faire l'objet d'un traitement architectural correspondant au quartier.

La réalisation de murs aveugles en rez-de-chaussée n'est pas autorisée. L'aménagement de la devanture respectera le rythme des parties pleines et des parties « vides » (portes, fenêtres, etc...) de la façade.

UG 11-3 Traitement des toitures

Sont autorisées pour les constructions neuves et les surélévations ou modifications de bâtiments existants :

- les toitures en pentes dont l'inclinaison n'excédera pas 45 %,
- les toitures-terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont directement accessibles horizontalement depuis un niveau habité de la construction.
- les toitures terrasses non accessibles sont autorisées à condition de respecter une des conditions ci-

dessous :

- Lorsqu'elles sont destinées à recevoir des équipements techniques liées à la mise en œuvre de recherche d'énergies renouvelables nécessitant un entretien (capteurs solaires, pompes à chaleur, éolien...)
- Lorsqu'elles permettent de favoriser la récupération des eaux pluviales et le zéro rejet
- Lorsqu'elles sont végétalisées.

Dans tous ces cas, les éléments techniques en toiture seront intégrés à la construction ou masqués par des éléments appropriés tels corniches débordantes, toits, éléments de façade pleins.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné visible, et en fibrociment sont interdites.

Les baies d'éclairage des combles en lucarnes ou châssis de toit devront être édifiées dans l'axe des percements aux étages inférieurs et leur dimension hors tout n'excédera pas la dimension de la baie située à l'étage inférieur.

Les dispositifs de sécurité tels les gardes corps des balcons, terrasses, devront figurer au permis de construire et être intégrés à l'harmonie de la façade. Les gardes corps inclinés ne sont autorisés que pour la mise en sécurité des constructions existantes.

UG 11-4 Traitement des clôtures

Règles générales

La hauteur des clôtures ne pourra dépasser **2 mètres**. La hauteur maximum des piliers : 2,20m.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, mâchefer...) est interdit.

Les portails et clôtures en bois ou fer forgé ouvragé sont recommandés. Les clôtures en aluminium sont autorisées.

Les clôtures bordant les voies :

Elles devront être composées d'un soubassement plein maçonné de 0,60m minimum et d'1,2m maximum de hauteur surmonté, le cas échéant, de préférence d'une grille métallique, ou à défaut de tout autre dispositif à claire-voie, et doublées d'une haie végétale (composée d'essences végétales variées).

Les brise-vues de quelques types que ce soit sont interdits ; ainsi que les grillages et les treillis soudés.

Lorsque des murs pleins (c'est-à-dire sans partie en claire-voie) existent dans la rue, il peut être pour des raisons d'intérêt architectural ou d'harmonie avec les propriétés voisines, autorisé la création et le prolongement de murs pleins. Dans ce cas, une demande motivée devra être faite. Cette dernière devra fournir des photographies d'insertion dans l'environnement précisant la relation avec le mur de clôture existant.

Les clôtures entre voisins (clôtures latérales et en fond de parcelle) :

Elles seront accompagnées d'une haie vive (composée d'essences végétales variées) et constituées soit :

- d'un barreaudage, d'un treillis soudé, de panneaux en bois ou matière assimilée
- d'un mur plein maçonné (bahut)
- d'une partie maçonnée et une partie en claire-voie. Dans ce cas, elles devront être composées d'un soubassement plein maçonné de 0,60 m minimum et d'1,20 m maximum de hauteur surmonté, le cas échéant, de préférence d'une grille métallique, ou à défaut de tout autre dispositif à claire-voie.

Dans les secteurs compris dans le périmètre du PPRI :

Dans les secteurs concernés par le PPRI la réalisation des clôtures respectera les dispositions réglementaires

du PPRI.

Toutes les clôtures en limites séparatives devront être doublées d'une haie végétale d'une composition variée. Il est recommandé d'appliquer cette règle aux clôtures en limite de voie publique.

Les treillis soudés sont autorisés pour les clôtures entres voisins.

Les brise-vues de quelques types que ce soit et les grillages sont interdits sur les clôtures bordant les voies.

Un dépassement de la hauteur de la partie pleine du soubassement est autorisé pour les installations techniques relatives aux réseaux (boîtiers EDF, etc.) et les portails.

UG 11-5 Dispositions diverses

Les citernes, bassins de rétention ainsi que les installations similaires seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique ou qu'ils soient accompagnés de traitements paysagers.

UG 11-6 Intégration des panneaux solaires et des appareils de climatisation et d'extraction d'air

Il est essentiel de positionner correctement les panneaux en toiture pour éviter un morcellement excessif de la couverture ; de respecter obligatoirement la pente existante du toit ; de composer la pose des panneaux en harmonie avec les éléments d'architecture de la façade (emprise et gabarits des baies, axes des ouvertures) ; de rechercher une implantation dont l'impact sur le domaine public soit limité ; de mettre en place des châssis de teinte sombre et des panneaux ayant un aspect mat, granité ou antireflets pour en limiter l'impact visuel, les panneaux doivent se substituer aux matériaux en place.

Les appareils de climatisation et d'extraction d'air :

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer dans le paysage en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux (grilles métalliques, etc...).

Leur implantation est interdite en façade, sauf s'ils sont intégrés dans les façades et dissimulés derrière les enseignes ou des dispositifs architecturaux (grilles métalliques en allège au nu de la façade, etc...).

ARTICLE UG 12 STATIONNEMENT

UG 12.1 Constructions neuves règle générale

Les emplacements destinés au stationnement doivent respecter les prescriptions réglementaires du PPRI de l'arrêté préfectoral N°2007/4410 du 12 novembre 2007 entré en application le 15/12/2007.

La moitié au moins des places de stationnement devra être couverte sauf pour les programmes créant moins de 3 logements.

Des dispositions différentes pourront être appliquées dans la limite au moins d' 1/3 minimum de places de stationnement couvertes, celles non couvertes seront traitées avec un revêtement perméable.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation.

Les places commandées sont autorisées pour les immeubles d'habitation dès lors que le nombre de places automobiles requises par le PLU est atteint en accès direct.

Les établissements industriels, de bureau, d'activités, de stockage et commerciaux devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargements, de déchargement et manutention sans encombrer la voie publique et pour les besoins de leur personnel.

Les constructions neuves devront prendre en compte les dispositions du Décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments et aux infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos.

Normes de stationnements pour les véhicules motorisés par catégories de construction

Le nombre de places de stationnement à réaliser par catégories de construction est présenté ci-après. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus explicitement ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Pour tous types de constructions, le calcul du nombre total de places sera d'abord effectué en application des règles qui suivent à chaque destination spécifique de locaux telle que précisé (généralement en m² de Surface de Plancher SP) dans le permis de construire. Ce premier calcul sera arrondi au nombre de places supérieur après calcul.

Constructions destinées à l'habitation

- 1,6 places par logement
- 1 place par logement dans un rayon de 500 m d'une gare
- Logements locatifs sociaux financés à prêt aidé par l'état, établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou résidences universitaires: 1 place par logement et 0,5 place par logement dans un rayon de 500 m d'une gare

Constructions destinées aux bureaux

- Bureaux à plus de 500 m d'une gare : 1 place pour 55 m² de SP
- Bureaux à moins de 500 m d'une gare : 1 place pour 45 m² de SP

Constructions destinées au commerce à l'artisanat, à l'industrie ou à l'entreposage

- Commerces et artisanat inférieurs ou égal à 200 m² : 1 place pour 100 m² de SP
- Commerces et artisanat supérieurs à 200 m² jusqu'à 400 m² : 2 places pour 100 m² de SP
- Commerces et artisanat supérieurs supérieur à 400 m² : 4 places pour 100 m² de SP
- Industrie : 1 place pour 150 m² de SP
- Entreposage : 1 place pour 150 m² de SP

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- 3 places pour 5 chambres

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Suivant les besoins induits par l'activité

Normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés

Des emplacements aisément accessibles depuis le domaine public, pour les vélos devront être prévus pour toute nouvelle construction à destination d'habitat, de bureaux, d'activités et de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Des dispositions différentes pourront être prises pour les bâtiments existants.

Aux abords des gares de RER « Villeneuve-le-Roi », « Les Saules » et « Orly-ville », il sera prévu 1 place sur 50 dédiée aux deux-roues non motorisés.

Constructions destinées à l'habitation

Il doit être prévu :

- pour les logements jusqu'à deux pièces principales : au minimum 0,75m² dédié au stationnement pour les deux-roues non motorisés par logement,
- et dans les autres cas : 1,5m² par logement, avec une superficie minimale de 3m² (pour l'ensemble de l'opération).

Constructions destinées aux bureaux

Il doit être prévu au minimum 1,5m² dédiés au stationnement pour les deux-roues non motorisés pour 100m² de surface de plancher de bureaux.

Constructions destinées à l'activité, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, à l'industrie et aux équipements publics

Il doit être prévu 1 place pour 10 employés, ainsi que des stationnements visiteurs dans une proportion évaluée selon le projet.

Les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, accueillant un service public, constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, et possédant un parking de stationnement pour les véhicules motorisés, devront se conformer aux réglementations suivantes :

- Décret n°2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs ;
- Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code la construction et de l'habitation

Etablissements scolaires

Il doit être prévu au minimum :

- Ecoles primaires : 1 place de stationnement pour les deux-roues non motorisés pour 8 à 12 élèves.
- Collèges et lycées : 1 place pour 3 à 5 élèves
- Université : 1 place pour 3 à 5 étudiants.

Normes de création d'aires de livraison au sein des espaces privés des constructions nouvelles :

- Pour les commerces : 1 aire de livraison pour 1 000 m² de surface de vente ; cette aire doit permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60 m de large, d'au moins 6 m de long et 4,20 m de haut, y compris le débâtement de ses portes et d'un hayon élévateur. En outre, elle doit disposer d'une zone de manutention (de l'ordre de 10 m²). Ces dimensions pourraient être diminuées sur justification ;
- Pour les bureaux et activités : 1 aire de livraison de 100 m² pour 6 000 m² de surface de plancher.

UG 12.2 Changements de destination, aménagements, extensions

Pour les changements de destination de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiments à destination autre que l'habitation, la règle générale s'applique, mais il n'est exigé de places de stationnement supplémentaires que pour les besoins nouveaux induits par l'opération.

En cas de démolition/reconstruction, la totalité des places de stationnement sera demandée, en application des dispositions générales.

UG 12.3 Impossibilités techniques

En cas d'impossibilités techniques de réaliser les places de stationnement sur le terrain de la construction le pétitionnaire peut mettre en application les dispositions prévues au titre 1 du règlement.

ARTICLE UG 13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

RAPPEL : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations maintenues, supprimées

ou créées (article R 431-9 du code de l'urbanisme).

UG 13-1 Règles générales

Au moins 40% de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts. Un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de terrain libre doit être planté.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

Pour l'emprise au sol des constructions ou installations situées dans les périmètres des PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine et de la Marne dans le département du Val-de-Marne) l'emprise au sol ne pourra excéder celle définie par application des prescriptions réglementaires de l'arrêté préfectoral du 28 juillet 2000 modifié le 12/11/2007, annexé au PLU.

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, qui privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration.

Les espaces verts sur dalle doivent comporter une épaisseur minimale de terre végétale de :

- 0.30 m pour le gazon;
- 0.60 m pour les plantations arbustives.

Dispositions complémentaires à proximité ou sur la plateforme aéroportuaire d'Orly, et sur l'ensemble de la commune aux abords des voies publiques

Les plantes à racines traçantes (telles que les peupliers, les acacias ou les robiniers) sont interdites à moins de 50 mètres des constructions, des aménagements de voiries et des différents réseaux.

Dispositions complémentaires à proximité ou sur la plateforme aéroportuaire d'Orly

Les plantes susceptibles d'attirer les oiseaux sont interdites. On pourra se référer aux études de la DTI (Direction de la Technique et de l'Innovation) de la DGAC (Direction Générale de l'Aviation Civile). La liste des plantes déconseillées figure dans les annexes du PLU : Fiche DGAC principales plantes décoratives déconseillées sur les aérodromes.

Dispositions complémentaires applicables dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi.

L'utilisation d'engrais, de produits phytosanitaires et autres biocides pour l'entretien des voiries, des berges de la Seine, des voies ferrées, et des espaces verts publics et privés (désherbage, lutte contre les nuisibles) et tout stockage de tels produits est interdit. Si toutefois, la mise en œuvre de techniques alternatives respectueuses de l'environnement n'était pas possible en raison d'un manque d'accessibilité, l'utilisation de ces produits devra respecter le code des Bonnes pratiques Agricoles (annexe de l'arrêté du 22 novembre 1993, JO du 2 janvier 1994) et la charte « Marne Vive ».

UG 13-2 Les arbres remarquables

Les arbres remarquables repérés en annexe 25 du PLU, au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, sont des éléments de paysage à préserver. Ils doivent être conservés, sauf pour motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen. Toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un arbre remarquable pour quelque motif que ce soit, ou tous travaux exceptionnels de type abattage, devront faire l'objet d'une demande préalable auprès de la commune.

La présence d'arbres remarquables sera intégrée aux réflexions de composition urbaine dans le cas de divisions de terrains et créations de lotissements. Ainsi, il est demandé que soit respectée une zone de

protection correspondant à un cercle de 15m autour du tronc de chaque arbre, zone au-delà de laquelle toute limite de terrain devra être reportée. Dans cette zone, toute implantation urbaine est interdite (mur de clôture, revêtements, constructions) afin de garantir le développement de l'enracinement de l'essence à l'état adulte. Des aménagements légers aux abords directs des arbres remarquables, permettant leur mise en valeur sont autorisés.

SECTION III POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UG 14 LIMITATION DE LA SURFACE DE PLANCHER

Il n'existe pas sur le territoire de la commune des secteurs où la surface de plancher est réglementée en application de l'article L.151-20 du Code de l'Urbanisme.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE : UN

Rappel

Pour faciliter la compréhension de certains termes utilisés dans le présent chapitre, il conviendra de se référer à la définition des termes réglementaires et au lexique du Titre 1 Article 8.

De plus, il est rappelé que les dispositions applicables en toutes zones précisées au Titre 1 Article 7 concernent, naturellement, le présent chapitre.

La zone UN est également concernée par le périmètre de protection de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi ; déclaré d'utilité publique par arrêté interpréfectoral n°2008/88 du 8 janvier 2008, modifié par arrêté interpréfectoral n°2010/6845 du 30 septembre 2010. Ces arrêtés s'imposent aux autorisations du droit des sols en tant que servitude d'utilité publique sur les parcelles listées en annexe de l'arrêté n°2008/88.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UN 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes les constructions nouvelles autres que celles définies à l'article UN2.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, les affouillements et exhaussements de sol nécessitant une autorisation au titre des articles R 421-19, R 421-20 et R 421-23 du code de l'urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement. Les stockages à l'air libre.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes constituant un habitat.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- Les dépôts, stockages et traitements d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux, ferrailles, véhicules hors d'usage, de quelque nature que ce soit.
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers des constructions autorisées ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Les occupations et utilisations du sol interdites dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi s'imposent (cf. les 2 arrêtés interpréfectoraux précitée).

ARTICLE UN 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont notamment autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- L'habitat dans la mesure où il est destiné aux logements de fonctions.
- L'aménagement et l'extension des installations classées, à condition que ces travaux contribuent à diminuer leurs nuisances et à améliorer leur fonctionnement.
- Les constructions et installations situées dans les secteurs de bruit identifiés au voisinage des infrastructures de transports terrestres sous réserve qu'elles respectent les prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit pour chacun de ces secteurs. Les arrêtés sont mentionnés dans le PLU et sont consultables en Mairie.

- Les constructions et installations situées dans les secteurs de bruit dans l'environnement sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de la commune.
- Les constructions et installations situées dans les zones du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport d'Orly sous réserve qu'elles respectent les conditions fixées par les articles L112-10 à L112-15 du code de l'urbanisme et le Plan de Gêne Sonore (PGS) approuvé par arrêté interpréfectoral du 28 décembre 2004.
- Les installations de toute nature dans la mesure où celles-ci sont nécessaires au fonctionnement des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations situées dans les zones du Plan de Préventions des Risques Naturels prévisibles d'inondations et coulées de boue par ruissellement en secteur urbain (PPRI Ruissellement Urbain) sous réserve qu'elles respectent les prescriptions de l'arrêté n°2001/2440 du 9 juillet 2001.
- Les constructions et installations situées dans les zones du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine et de la Marne dans le département du Val-de-Marne sous réserve qu'elles respectent les prescriptions de l'arrêté préfectoral N°2007/4410 du 12 novembre 2007 entré en application le 15/12/2007.
- Les occupations et utilisations du sol admises dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi devront être conformes aux prescriptions édictées par les 2 arrêtés inter préfectoraux précités.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UN 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

UN 3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité (voir définition) d'une largeur minimale de 3,50 m.

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

Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères et doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les voies d'accès constituées de servitudes de passage, de chemins de desserte privés ou de voies privées doivent également disposer d'une largeur minimale de circulation automobile de 3,50 m à laquelle s'ajoute une largeur de circulation piétonne (trottoir ou allée) de 0.90 m minimum. Ces règles s'appliqueront entre autres, aux constructions situées en second rang par rapport à l'alignement de la voie publique

UN 3.2 Voirie, voie secondaire

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Toute voie privée de plus de 30m, se terminant en impasse, doit être aménagée de sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'incendie et de secours et les véhicules de ramassage des ordures ménagères.

UN 3.3 Desserte des places de stationnement

Non réglementée.

ARTICLE UN 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UN 4.1 Réseau d'alimentation en eau potable

Tous les bâtiments et installations, y compris les extensions, sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'eau potable.

UN 4.2 Réseau d'assainissement

Tous les bâtiments et installations, y compris les extensions, sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement de type séparatif.

Les réseaux internes à la parcelle privative seront de type séparatif et devront respecter l'ensemble des dispositions réglementaires relatives à l'assainissement et à la gestion des eaux pluviales. L'utilisateur est responsable du bon raccordement des eaux usées qu'il génère sur le réseau public correspondant ; il en va de même pour les eaux pluviales, dans la mesure où un rejet au service public des eaux pluviales a été préalablement autorisé.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé.

Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (Délibération du Conseil général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014) et les conditions de dessertes des terrains raccordés au réseau départemental d'assainissement ; ces documents sont présents dans les annexes du présent Plan Local d'Urbanisme.

Si le raccordement est envisagé sur le réseau dont la gestion est assurée par le SyAGE, il devra respecter le règlement d'assainissement des eaux pluviales du SyAGE établi en date du 11 mars 2014 (règlement détaillé ci-dessous).

Dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi, les prescriptions spécifiques édictées par les 2 arrêtés interpréfectoraux précités concernant les rejets d'eau usées et eaux pluviales devront être respectées.

Réseau d'assainissement d'eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément aux réglementations en vigueur suivant les cas du Département au travers du Règlement Départemental de l'Assainissement et du règlement d'assainissement des eaux pluviales du SyAGE établi en date du 11 mars 2014.

Réseau d'assainissement pluvial

Sur le réseau d'assainissement pluvial du département :

Le règlement départemental ne s'applique que sur les réseaux d'eaux pluviales dont le département assure la gestion jusqu'à l'exutoire au milieu naturel.

En cas d'absence de zonage communal réglementaire, la commune peut s'appuyer sur le zonage pluvial départemental qui a une valeur de guide technique de recommandations et propose une vision harmonisée des règles de gestion des eaux pluviales à l'échelle des différents bassins versants situés sur le territoire départemental. Adopté par délibération du Conseil départemental n°2014-3-5.8.33 du 19/05/2014, le zonage pluvial départemental constitue un outil pour une gestion durable des eaux pluviales à l'échelle du

territoire départemental dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible, tout en ayant la possibilité, au cas par cas, et en fonction de la nature du projet, de la nature du sous-sol concerné et de la capacité des réseaux départementaux, d'autoriser un rejet à débit limité dans ces réseaux.

Dans ce cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement. Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit limité et la valeur de ce débit de 5L/s/ha ne devra pas être dépassée quel que soit l'événement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Les rejets au réseau pluvial départemental qui seront autorisés devront respecter les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental, qui est présenté dans les annexes du présent Plan Local d'Urbanisme.

Voir les détails dans l'annexe du PLU (annexe 14 du PLU).

Sur le réseau d'assainissement pluvial du SyAGE :

Le règlement impose le principe du « zéro rejet » : les propriétaires ou pétitionnaires doivent mettre en place tout dispositif évitant le rejet (par raccordement direct ou par ruissellement) des eaux pluviales vers les ouvrages et le domaine public (collecteur, caniveau de voirie, fossé, cours d'eau, etc.), à l'exception d'impossibilités techniques réglementaires ou de configuration des lieux qui sont définies dans le règlement du SyAGE ou dans le règlement Départemental.

Il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. La conception doit utiliser au mieux la topographie ; la granulométrie et la texture des matériaux seront utilement mises à profit pour faciliter l'infiltration et réguler le ruissellement. Les techniques peuvent être composées de : toiture terrasse réservoir, parking inondable, dépression /noue, fossé drainant, zone temporaire inondable intégrée et paysagère. Pour un souci de pérennité du dispositif, celui-ci sera réalisé, en priorité, à ciel ouvert.

Les ouvrages mis en œuvre par les pétitionnaires ou les propriétaires doivent répondre aux règles de limitation de débits qui sont définies par le règlement d'assainissement des eaux pluviales du SyAGE établi en date du 11 mars 2014 ou dans le règlement Départemental.

Le projet fera l'objet d'une étude technique particulière à la charge du pétitionnaire. Celle-ci intégrera l'identification des réseaux existants et prévoira la suppression des réseaux parasites et irréguliers.

Spécificité liée à l'aéroport :

Compte-tenu de la faible capacité d'infiltration des sols d'une part et du risque pour la sécurité aérienne de la présence d'oiseaux sur les emprises aéroportuaires favorisée par la présence d'eau stagnante d'autre part, les dispositions d'infiltrations seront étudiées avec le gestionnaire du réseau, et ce afin de concilier ces contraintes avec les règlements d'assainissement.

Protection des milieux

Dispositions du département :

Voir les détails dans l'annexe du PLU (annexe 14 du PLU).

Dispositions du SyAGE :

Afin de protéger les milieux, la pollution de temps de pluie devra être réduite et traitée à l'amont par tout dispositif adapté au risque engendré par l'aménagement. Toute surface roulante de plus de 300 m² est notamment concernée par cette disposition.

Dispositions propres aux piscines

Dispositions du département :

Voir les détails dans l'annexe du PLU (annexe 14 du PLU).

Dispositions du SyAGE :

L'exutoire des bassins devra être raccordé au réseau d'eaux usées et leur vidange dans ledit réseau ne pourra excéder un débit de 10 m³/heure. Les eaux de nettoyage des plages, du bassin après vidange ainsi que les eaux de nettoyage des filtres devront être également évacuées dans le réseau d'eaux usées. Préalablement à la vidange du bassin, il sera nécessaire de demander l'accord auprès du service entretien du SyAGE au moins 48 heures avant la réalisation de cette opération.

UN 4.3 Réseau d'électricité et télécommunication

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire. Pour l'emplacement réservé n° 8, le branchement sur le réseau de la plateforme aéroportuaire est autorisé.

Les branchements aux réseaux d'électricité et de télécommunication sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

Les coffrets électricité-gaz ne devront pas constituer de saillies et seront dissimulés dans la façade ou dans la partie pleine de la clôture sur rue.

Les paraboles et autres antennes doivent être implantées exclusivement sur la toiture, en retrait de la façade pour être le moins visible possible de la voie publique.

UN 4.4 Collecte des déchets ménagers

Toute construction d'immeuble d'habitation collective ou de surface commerciale devra comporter des locaux spéciaux pour le remisage des conteneurs à déchets ménagers prenant en compte le tri sélectif.

Ces locaux de remisage doivent être conçus, quant à leurs dimensions, leurs dispositions, et leurs accès à partir de la voie publique, de façon à permettre :

- le stockage de tous les conteneurs nécessaires à l'immeuble, notamment pour le tri sélectif ;
- la manipulation sans difficulté de ces conteneurs ;
- les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci. Ils devront être clos, pourvus de l'éclairage et d'un système de ventilation indépendant des autres locaux. Ces locaux ne doivent pas avoir de communications directes avec les locaux affectés à l'habitation, au travail ou au remisage de voitures d'enfants, à la restauration et à la vente de produits alimentaires.

La surface des locaux doit être suffisante afin d'accueillir l'ensemble des conteneurs. L'avis du service technique de la commune sera obligatoire lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, pour valider cette superficie.

UN 4.5 Réseau d'énergies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions à condition que les dispositifs techniques nécessaires ne soient pas source de nuisances nouvelles pour l'environnement, notamment sonores et qu'ils s'intègrent à l'architecture du bâtiment et aux paysages urbains.

ARTICLE UN 5 CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UN 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES

UN 6.1 Implantation des constructions : règle générale

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

Il est précisé que le retrait de la construction vis-à-vis de l'alignement se calculera à partir de la façade sur rue et non pas des saillies ou débords de façade suivants : perrons, escaliers en façade, terrasses d'une hauteur inférieure ou égale à 0.60 m, balcons, modénatures, marquises.

UN 6.2 Implantations des constructions : dispositions particulières

Un surplomb du domaine public pourra être autorisé sous réserve que sa partie supérieure se situe à au moins 4,50m au-dessus du niveau du trottoir. Dans tous les cas, ce surplomb devra recevoir une autorisation par le gestionnaire de la voie ou du domaine public.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en recul.

ARTICLE UN 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

UN 7.1 règle générale pour les limites latérales

Les constructions peuvent être implantées soit sur une limite latérale, soit sur plusieurs limites latérales, soit en recul.

En cas de retrait, les constructions devront respecter un recul de 4m minimum si elles ne comportent pas de baies et 8m minimum si elles comportent des baies.

UN 7.2 règle générale pour les limites de fond de parcelle

Les constructions devront respecter un retrait de 4m minimum si elles ne comportent pas de baies et 8m minimum si elles comportent des baies.

UN 7.3 Dispositions particulières en limite de la zone ferroviaire UFc

Pour les parcelles contiguës à la zone UFc (emprise ferroviaire), les constructions devront respecter les servitudes relatives aux chemins de fer annexées au PLU. Une dérogation aux « règle générale pour les limites latérales » pourra être accordée afin d'établir les constructions à au moins 2 mètres de la limite légale du chemin de fer.

ARTICLE UN 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

Les bâtiments situés sur une même propriété à l'exception des annexes doivent être implantés de telle manière que la distance mesurée perpendiculairement au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal :

- À la hauteur de la façade du bâtiment, si la façade comporte des vues directes la distance ne pourra être inférieure à 8m.

- À la moitié de cette hauteur avec un minimum de 4m sans vue directe.
-

ARTICLE UN 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

Pour l'emprise au sol des constructions ou installations situées dans les zones du Plan de Prévention Risque Inondation de la Seine dans le Val-de-Marne (Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine et de la Marne dans le département du Val-de-Marne) il sera fait application des prescriptions de l'arrêté préfectoral N°2007/4410 du 12 novembre 2007 entré en application le 15/12/2007.

ARTICLE UN 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser celle du plan horizontal du Plan de Servitudes Aéronautiques (PSA) et du Plan de Servitudes Radioélectriques (PSR) annexés au PLU.

ARTICLE UN 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, 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 (art. R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

UN 11-1 Traitement des façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, mâchefer, briques creuses...) est interdit.

Le choix des couleurs du ravalement des façades, des menuiseries et des ferronneries sera établi en fonction du nuancier de la commune de Villeneuve-le-Roi annexé au Plan Local d'Urbanisme (annexe 26).

Les façades-pignons, mitoyennes ou non, laissées à découvert ou à édifier, doivent être traitées en harmonie avec les façades principales et les constructions avoisinantes, notamment les façades-pignons visibles d'une voie publique.

Lors des extensions ou des modifications de façades, les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment.

L'usage du bois ainsi que celui des toitures végétalisées sont autorisés.

UN 11-3 Traitement des toitures

Sont autorisées pour les constructions neuves et les surélévations ou modifications de bâtiments existants :

- les toitures en pentes dont l'inclinaison n'excédera pas 45 %,
- les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont directement accessibles horizontalement depuis un niveau habité de la construction.
- les toitures terrasses non accessibles sont autorisées à condition de respecter une des conditions ci-dessous :
 - Lorsqu'elles sont destinées à recevoir des équipements techniques liés à la mise en œuvre de recherche d'énergies renouvelables nécessitant un entretien (capteurs solaires, pompes à chaleur, éolien...)

- Lorsqu'elles permettent de favoriser la récupération des eaux pluviales et le zéro rejet
- Lorsqu'elles sont végétalisées

Dans tous ces cas, les éléments en toiture seront intégrés à la construction ou masqués par des éléments appropriés tels corniches débordantes, toits, éléments de façade pleins.

Les dispositifs de sécurité tels les gardes corps des balcons, terrasses, les lignes de vie devront figurer au permis de construire et être intégrés à l'harmonie de la façade.

Les gardes corps inclinés ne sont autorisés que pour la mise en sécurité des constructions existantes.

UN 11-4 Traitement des clôtures

Dans les secteurs compris dans le périmètre du PPRI, afin de ne pas entraver l'écoulement des eaux, les clôtures devront respecter la règle de 1/3 de parties pleines maximum et 2/3 en parties ajourées minimum constituée d'une grille métallique ou à défaut de tout autre dispositif à claire voie, de plus les limites séparatives et les clôtures sur le domaine publique seront matérialisées par des clôtures végétales et grillagées.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, mâchefers, briques creuses...) est interdit.

UN 11-5 Dispositions diverses

Les citernes, bassins de rétention ainsi que les installations similaires seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique ou qu'ils soient accompagnés de traitements paysagers.

UN 11-6 Édifices remarquables intéressants ou repérés au plan de zonage

Le document graphique identifie des ensembles bâtis et immeubles que le PLU protège en application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une composition urbaine et architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, et appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Il est établi une distinction suivant trois catégories d'éléments patrimoniaux repérés sur le plan de zonage : édifices remarquables, édifices intéressants, édifice repéré comme ayant au moins un élément intéressant.

La restauration ou reconstruction des bâtiments ou l'extension de partie de ces bâtiments doit respecter l'ordonnancement de l'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du contexte.

La démolition de parties d'un bâtiment concerné peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.

Les bâtiments identifiés comme remarquables sont interdits à la démolition.

L'isolation thermique par l'extérieur sera interdite pour l'ensemble des bâtiments identifiés (bâtiment remarquable, intéressants et repérés comme comportant au moins un élément intéressant).

A titre informatif, le PLU comporte une annexe (n°23) qui décrit ces constructions remarquables.

ARTICLE UN 12 STATIONNEMENT

UN 12.1 Constructions neuves règle générale

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation.

Les constructions neuves devront prendre en compte les dispositions du Décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments et aux infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos.

Normes de stationnements pour les véhicules motorisés par catégories de construction

Le nombre de places de stationnement à réaliser par catégories de construction est présenté ci-après. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus explicitement ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Pour tous types de constructions, le calcul du nombre total de places sera d'abord effectué en application des règles qui suivent à chaque destination spécifique de locaux telle que précisé (généralement en m² de Surface de Plancher SP) dans le permis de construire. Ce premier calcul sera arrondi au nombre de places supérieur après calcul.

Constructions destinées à l'habitation

- 1,6 places par logement
- 1 place par logement dans un rayon de 500 m d'une gare
- Logements locatifs sociaux financés à prêt aidé par l'état, établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou résidences universitaires: 1 place par logement et 0,5 place par logement dans un rayon de 500 m d'une gare

Constructions destinées aux bureaux

- Bureaux à plus de 500 m d'une gare : 1 place pour 55 m² de SP
- Bureaux à moins de 500 m d'une gare : 1 place pour 45 m² de SP

Constructions destinées au commerce à l'artisanat, à l'industrie ou à l'entreposage

- Commerces et artisanat inférieurs ou égal à 200 m² : 1 place pour 100 m² de SP
- Commerces et artisanat supérieurs à 200 m² jusqu'à 400 m² : 2 places pour 100 m² de SP
- Commerces et artisanat supérieurs supérieur à 400 m² : 4 places pour 100 m² de SP
- Industrie : 1 place pour 150 m² de SP
- Entreposage : 1 place pour 150 m² de SP

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- 3 places pour 5 chambres

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Suivant les besoins induits par l'activité

Normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés

Des emplacements aisément accessibles depuis le domaine public, pour les vélos devront être prévus pour toute nouvelle construction à destination d'habitat, de bureaux, d'activités et de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Des dispositions différentes pourront être prises pour les bâtiments existants.

Aux abords des gares de RER « Villeneuve-le-Roi », « Les Saules » et « Orly-ville », il sera prévu 1 place sur 50 dédiée aux deux-roues non motorisés.

Constructions destinées à l'habitation

Il doit être prévu :

- pour les logements jusqu'à deux pièces principales : au minimum 0,75m² dédié au stationnement pour les deux-roues non motorisés par logement,
- et dans les autres cas : 1,5m² par logement, avec une superficie minimale de 3m² (pour l'ensemble de l'opération).

Constructions destinées aux bureaux

Il doit être prévu au minimum 1,5m² dédiés au stationnement pour les deux-roues non motorisés pour 100m² de surface de plancher de bureaux.

Constructions destinées à l'activité, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, à l'industrie et aux équipements publics

Il doit être prévu 1 place pour 10 employés, ainsi que des stationnements visiteurs dans une proportion évaluée selon le projet.

Les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, accueillant un service public, constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, et possédant un parking de stationnement pour les véhicules motorisés, devront se conformer aux réglementations suivantes :

- Décret n°2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs ;
- Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation

Etablissements scolaires

Il doit être prévu au minimum :

- Ecoles primaires : 1 place de stationnement pour les deux-roues non motorisés pour 8 à 12 élèves.
- Collèges et lycées : 1 place pour 3 à 5 élèves
- Université : 1 place pour 3 à 5 étudiants.

Normes de création d'aires de livraison au sein des espaces privés des constructions nouvelles :

- Pour les commerces : 1 aire de livraison pour 1 000 m² de surface de vente ; cette aire doit permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60 m de large, d'au moins 6 m de long et 4,20 m de haut, y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur. En outre, elle doit disposer d'une zone de manutention (de l'ordre de 10 m²). Ces dimensions pourraient être diminuées sur justification ;
- Pour les bureaux et activités : 1 aire de livraison de 100 m² pour 6 000 m² de surface de plancher.

ARTICLE UN 13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

RAPPEL : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations maintenues, supprimées ou créées (article R 431-9 du code de l'urbanisme).

UN 13-1 Règles générales

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle d'emprise. Il est conseillé de planter un arbre de haute tige par tranche de 500 m² de terrain libre.

Pour l'emprise au sol des constructions ou installations situées dans les périmètres des PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine et de la Marne dans le département du Val-de-Marne) l'emprise au sol ne pourra excéder celle définie par application des prescriptions réglementaires de l'arrêté préfectoral du 28 juillet 2000 modifié le 12/11/2007, annexé au PLU.

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, qui privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des voiries et des accès doit, autant que possible, privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration.

Dispositions complémentaires à proximité ou sur la plateforme aéroportuaire d'Orly, et sur l'ensemble de la commune aux abords des voies publiques

Les plantes à racines traçantes (telles que les peupliers, les acacias ou les robiniers) sont interdites à moins de 50 mètres des constructions, des aménagements de voiries et des différents réseaux.

Dispositions complémentaires à proximité ou sur la plateforme aéroportuaire d'Orly

Les plantes susceptibles d'attirer les oiseaux sont interdites. On pourra se référer aux études de la DTI (Direction de la Technique et de l'Innovation) de la DGAC (Direction Générale de l'Aviation Civile). La liste des plantes déconseillées figure dans les annexes du PLU : Fiche DGAC principales plantes décoratives déconseillées sur les aérodromes.

Dispositions complémentaires applicables dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi.

L'utilisation d'engrais, de produits phytosanitaires et autres biocides pour l'entretien des voiries, des berges de la Seine, des voies ferrées, et des espaces verts publics et privés (désherbage, lutte contre les nuisibles) et tout stockage de tels produits est interdit. Si toutefois, la mise en œuvre de techniques alternatives respectueuses de l'environnement n'était pas possible en raison d'un manque d'accessibilité, l'utilisation de ces produits devra respecter le code des Bonnes pratiques Agricoles (annexe de l'arrêté du 22 novembre 1993, JO du 27 janvier 1994) et la charte « Marne Vive ».

UN 13-2 Espaces verts protégés

Les espaces verts protégés sont repérés au document graphique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Les emprises végétalisées existant sur les terrains concernés sont localisées à titre indicatif sur le document graphique de zonage par une trame verte.

La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'espace vert protégé n'est admise qu'aux conditions suivantes : elle a pour but d'aménager des sentiers, aires de jeux, pergolas, et autres installations visant à le valoriser et faciliter l'usage de promenade et de détente, elle ne diminue pas notablement la surface en pleine terre, elle maintient ou améliore l'unité générale, la qualité de ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

Certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante des espaces verts protégés s'ils participent à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, voies d'accès aux services de secours, emmarchements, etc.). De même, le revêtement de surfaces est admis s'il est nécessaire par la fonction des espaces concernés et s'il ne porte pas atteinte au développement des plantations existantes.

UN 13-3 Les arbres remarquables

Les arbres remarquables repérés en annexe 25 du PLU, au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, sont des éléments de paysage à préserver. Ils doivent être conservés, sauf pour motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen. Toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un arbre remarquable pour quelque motif que ce soit, ou tous travaux exceptionnels de type abattage, devront faire l'objet d'une demande préalable auprès de la commune.

La présence d'arbres remarquables sera intégrée aux réflexions de composition urbaine dans le cas de divisions de terrains et créations de lotissements. Ainsi, il est demandé que soit respectée une zone de protection correspondant à un cercle de 15m autour du tronc de chaque arbre, zone au-delà de laquelle toute limite de terrain devra être reportée. Dans cette zone, toute implantation urbaine est interdite (mur de clôture, revêtements, constructions) afin de garantir le développement de l'enracinement de l'essence à

l'état adulte. Des aménagements légers aux abords directs des arbres remarquables, permettant leur mise en valeur sont autorisés.

SECTION III POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UN 14 LIMITATION DE LA SURFACE DE PLANCHER

Il n'existe pas sur le territoire de la commune des secteurs où la surface de plancher est réglementée en application de l'article L.151-20 du code de l'urbanisme.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE : N

Rappel

Pour faciliter la compréhension de certains termes utilisés dans le présent chapitre, il conviendra de se référer à la définition des termes réglementaires et au lexique du Titre 1 Article 8.

De plus, il est rappelé que les dispositions applicables en toutes zones précisées au Titre 1 Article 7 concernent, naturellement, le présent chapitre.

La zone N est également concernée par le périmètre de protection de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi ; déclaré d'utilité publique par arrêté interpréfectoral n°2008/88 du 8 janvier 2008, modifié par arrêté interpréfectoral n°2010/6845 du 30 septembre 2010. Ces arrêtés s'imposent aux autorisations du droit des sols en tant que servitude d'utilité publique sur les parcelles listées en annexe de l'arrêté n°2008/88.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- L'implantation, l'extension ou la modification des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, les affouillements et exhaussements de sol nécessitant une autorisation au titre des articles R 421-19, R 421-20 et R 421-23 du code de l'urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération. Les stockages à l'air libre.
- Toutes les constructions autres que celles autorisées à l'article N 2 sont interdites.
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers des constructions autorisées ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Les occupations et utilisations du sol interdites dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi s'imposent (cf. les 2 arrêtés interpréfectoraux précitée).

ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont notamment autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où celles-ci sont destinées à la valorisation de l'espace naturel, de sa gestion et de son ouverture au public, et dans la mesure où elles respectent :
 - les dispositions réglementaires du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de la commune.
 - les conditions fixées par les articles L112-10 à L112-15 du code de l'urbanisme et le Plan de Gêne Sonore (PGS) approuvé par arrêté interpréfectoral du 30/12/13.
 - les préconisations du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) approuvé le 20 juillet 2016 par arrêté préfectoral N°2016/2352.
 - Les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine et de la Marne dans le département du Val-de-Marne et les prescriptions de l'arrêté préfectoral N°2007/4410 du 12 novembre 2007 entré en application le 15/12/2007.

- Les aménagements d'infrastructures de voiries sous réserve que celles-ci comportent des mesures particulières de préservation de l'environnement et s'accompagnent de paysagements destinés à s'inscrire dans le paysage environnant.
- Les occupations et utilisations du sol admises dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi devront être conformes aux prescriptions édictées par les 2 arrêtés inter préfectoraux précités.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

N 3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité (voir définition) d'une largeur minimale de 3,50 m.

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

Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères et doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les voies d'accès constituées de servitudes de passage, de chemins de desserte privés ou de voies privées doivent également disposer d'une largeur minimale de circulation automobile de 3,50 m à laquelle s'ajoute une largeur de circulation piétonne (trottoir ou allée) de 0.90 m minimum. Ces règles s'appliqueront entre autres, aux constructions situées en second rang par rapport à l'alignement de la voie publique

N 3.2 Voirie, voie secondaire

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Toute voie privée de plus de 30m, se terminant en impasse, doit être aménagée de sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules de lutte contre d'incendie et de secours et les véhicules de ramassage des ordures ménagères.

N 3.3 Desserte des places de stationnement

Les places de stationnement réalisées sur une même propriété devront être desservies à partir de l'accès à celle-ci et non directement depuis la voie.

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

N 4.1 Réseau d'alimentation en eau potable

Tous les bâtiments et installations, y compris les extensions, sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'eau potable.

N 4.2 Réseau d'assainissement

Tous les bâtiments et installations, y compris les extensions, sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement de type séparatif.

Les réseaux internes à la parcelle privative seront de type séparatif et devront respecter l'ensemble des dispositions réglementaires relatives à l'assainissement et à la gestion des eaux pluviales. L'utilisateur est responsable du bon raccordement des eaux usées qu'il génère sur le réseau public correspondant ; il en va de même pour les eaux pluviales, dans la mesure où un rejet au service public des eaux pluviales a été préalablement autorisé.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé.

Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (Délibération du Conseil général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014) et les conditions de dessertes des terrains raccordés au réseau départemental d'assainissement ; ces documents sont présents dans les annexes du présent Plan Local d'Urbanisme.

Si le raccordement est envisagé sur le réseau dont la gestion est assurée par le SyAGE, il devra respecter le règlement d'assainissement des eaux pluviales du SyAGE établi en date du 11 mars 2014 (règlement détaillé ci-dessous).

Dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi, les prescriptions spécifiques édictées par les 2 arrêtés interpréfectoraux précités concernant les rejets d'eau usées et eaux pluviales devront être respectées.

Réseau d'assainissement d'eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément aux réglementations en vigueur suivant les cas du Département au travers du Règlement Départemental de l'Assainissement et du règlement d'assainissement des eaux pluviales du SyAGE établi en date du 11 mars 2014.

Réseau d'assainissement pluvial

Sur le réseau d'assainissement pluvial du département :

Le règlement départemental ne s'applique que sur les réseaux d'eaux pluviales dont le département assure la gestion jusqu'à l'exutoire au milieu naturel.

En cas d'absence de zonage communal réglementaire, la commune peut s'appuyer sur le zonage pluvial départemental qui a une valeur de guide technique de recommandations et propose une vision harmonisée des règles de gestion des eaux pluviales à l'échelle des différents bassins versants situés sur le territoire départemental. Adopté par délibération du Conseil départemental n°2014-3-5.8.33 du 19/05/2014, le zonage pluvial départemental constitue un outil pour une gestion durable des eaux pluviales à l'échelle du territoire départemental dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible, tout en ayant la possibilité, au cas par cas, et en fonction de la nature du projet, de la nature du sous-sol concerné et de la capacité des réseaux départementaux, d'autoriser un rejet à débit limité dans ces réseaux.

Dans ce cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement. Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit limité et la valeur de ce débit de 5L/s/ha ne devra pas être dépassée quel que soit l'événement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Les rejets au réseau pluvial départemental qui seront autorisés devront respecter les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental, qui est présenté dans les annexes du présent Plan Local d'Urbanisme.

Voir les détails dans l'annexe du PLU (annexe 14 du PLU).

Sur le réseau d'assainissement pluvial du SyAGE :

Le règlement impose le principe du « zéro rejet » : les propriétaires ou pétitionnaires doivent mettre en place tout dispositif évitant le rejet (par raccordement direct ou par ruissellement) des eaux pluviales vers les ouvrages et le domaine public (collecteur, caniveau de voirie, fossé, cours d'eau, etc.), à l'exception d'impossibilités techniques réglementaires ou de configuration des lieux qui sont définies dans le règlement du SyAGE ou dans le règlement Départemental.

Il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. La conception doit utiliser au mieux la topographie ; la granulométrie et la texture des matériaux seront utilement mises à profit pour faciliter l'infiltration et réguler le ruissellement. Les techniques peuvent être composées de : toiture terrasse réservoir, parking inondable, dépression /noue, fossé drainant, zone temporaire inondable intégrée et paysagère. Pour un souci de pérennité du dispositif, celui-ci sera réalisé, en priorité, à ciel ouvert.

Les ouvrages mis en œuvre par les pétitionnaires ou les propriétaires doivent répondre aux règles de limitation de débits qui sont définies par le règlement d'assainissement des eaux pluviales du SyAGE établi en date du 11 mars 2014 ou dans le règlement Départemental.

Le projet fera l'objet d'une étude technique particulière à la charge du pétitionnaire. Celle-ci intégrera l'identification des réseaux existants et prévoira la suppression des réseaux parasites et irréguliers.

Protection des milieux

Dispositions du département :

Voir les détails dans l'annexe du PLU (annexe 14 du PLU).

Dispositions du SyAGE :

Afin de protéger les milieux, la pollution de temps de pluie devra être réduite et traitée à l'amont par tout dispositif adapté au risque engendré par l'aménagement. Toute surface roulante de plus de 300 m² est notamment concernée par cette disposition.

Dispositions propres aux piscines

Dispositions du département :

Voir les détails dans l'annexe du PLU (annexe 14 du PLU).

Dispositions du SyAGE :

L'exutoire des bassins devra être raccordé au réseau d'eaux usées et leur vidange dans ledit réseau ne pourra excéder un débit de 10 m³/heure. Les eaux de nettoyage des plages, du bassin après vidange ainsi que les eaux de nettoyage des filtres devront être également évacuées dans le réseau d'eaux usées. Préalablement à la vidange du bassin, il sera nécessaire de demander l'accord auprès du service entretien du SyAGE au moins 48 heures avant la réalisation de cette opération.

N 4.3 Réseau d'électricité et télécommunication

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

Les branchements aux réseaux d'électricité et de télécommunication sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

Les coffrets électricité-gaz ne devront pas constituer de saillies et seront dissimulés dans la façade ou dans la partie pleine de la clôture sur rue.

Les paraboles et autres antennes doivent être implantées exclusivement sur la toiture, en retrait de la façade pour être le moins visible possible de la voie publique.

N 4.4 Collecte des déchets ménagers

Toute construction d'immeuble d'habitation collective ou de surface commerciale devra comporter des locaux spéciaux pour le remisage des conteneurs à déchets ménagers prenant en compte le tri sélectif.

Ces locaux de remisage doivent être conçus, quant à leurs dimensions, leurs dispositions, et leurs accès à partir de la voie publique, de façon à permettre :

- le stockage de tous les conteneurs nécessaires à l'immeuble, notamment pour le tri sélectif ;
- la manipulation sans difficulté de ces conteneurs ;
- les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci. Ils devront être clos, pourvus de l'éclairage et d'un système de ventilation indépendant des autres locaux. Ces locaux ne doivent pas avoir de communications directes avec les locaux affectés à l'habitation, au travail ou au remisage de voitures d'enfants, à la restauration et à la vente de produits alimentaires.

La surface des locaux doit être suffisante afin d'accueillir l'ensemble des conteneurs. L'avis du service technique de la commune sera obligatoire lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, pour valider cette superficie.

N 4.5 Réseau d'énergies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions à condition que les dispositifs techniques nécessaires ne soient pas source de nuisances nouvelles pour l'environnement, notamment sonores et qu'ils s'intègrent à l'architecture du bâtiment et aux paysages urbains.

ARTICLE N 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES

N 6.1 Implantation des constructions : règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 5m minimum de l'alignement des voies publiques ou privées.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

N 7.1 Règle générale pour les limites latérales

Les constructions doivent être implantées en retrait.

En cas de retrait de la construction ou d'une partie de la construction vis-à-vis des limites latérales la construction devra respecter :

- En l'absence de vue directe un retrait de 4 m minimum sera exigé pour les constructions dont la

- hauteur de façade à l'égout n'excède pas 10 m, au-delà de cette hauteur le retrait sera porté à 6 m.
- En présence de vue directe un retrait de 8 m minimum sera exigé.

N 7.2 Règle générale pour les limites de fond de parcelle

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de parcelle suivant un retrait dont la distance sera au moins égale à la hauteur en tout point de celle de la façade de la construction nouvelle : $D=H$.

Les constructions devront respecter un recul de 4m minimum si elles ne comportent pas de baies et 8m minimum si elles comportent des baies.

N 7.3 Dispositions particulières pour les constructions existantes et les annexes

La modification, l'extension ou la surélévation d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas l'article 7.1 peuvent être autorisées à condition :

- Que ces travaux n'aggravent pas la situation de la construction au regard de cette règle et que, le cas échéant, les façades créées dans le prolongement ne comportent pas de vues;
- Ou que les travaux aient pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

Les annexes peuvent être implantées sur les limites latérales ou en fond de parcelle.

Les constructions peuvent être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, avec un minimum de 3 m, lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune. En l'absence d'accord amiable, il peut être fait application des dispositions des articles R.771.1 du code de l'urbanisme.

N 7.4 Dispositions particulières en limite de la zone ferroviaire UFc

Pour les parcelles contiguës à la zone UFc (emprise ferroviaire), les constructions devront respecter les servitudes relatives aux chemins de fer annexées au PLU. Une dérogation aux « règle générale pour les limites latérales » pourra être accordée afin d'établir les constructions à au moins 2 mètres de la limite légale du chemin de fer.

ARTICLE N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

Les bâtiments situés sur une même propriété, contigus ou non à l'exception des annexes, doivent être implantés de telle manière que la distance mesurée perpendiculairement au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal :

- À la hauteur de la façade du bâtiment, si la façade comporte des vues directes la distance ne pourra être inférieure à 8m.
- À la moitié de cette hauteur avec un minimum de 4m sans vue directe.

Une distance d'au moins 4m est imposée entre deux bâtiments non contigus sauf par rapport aux annexes

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, une implantation avec un retrait moindre peut être autorisée dès lors que les travaux ont pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur maximale de 0,25m.

Pour les annexes, et pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise sol autorisée ne pourra excéder 5% de la surface des terrains.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de règle.

Pour l'emprise au sol des constructions ou installations situées dans les zones du Plan de Prévention Risque Inondation de la Seine dans le Val-de-Marne (Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine et de la Marne dans le département du Val-de-Marne) il sera fait application des prescriptions de l'arrêté préfectoral N°2007/4410 du 12 novembre 2007 entré en application le 15/12/2007.

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée en tout point par rapport au terrain naturel avant travaux, à l'aplomb de la construction.

Sous réserve du respect des autres règles, les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions ne pourront excéder les valeurs suivantes:

- 6 m à l'égout du toit et 8 m au faîtage
- En cas de toiture terrasse, la hauteur à l'égout du toit sera calculée au point bas de l'acrotère.

Disposition spécifique en zone inondable du PPRI :

Toutefois pour tenir compte du caractère inondable des terrains, les hauteurs maximales fixées dans l'article réglementant les hauteurs des constructions, peuvent être majorées d'une valeur correspondante à la différence de niveau entre le sol du terrain naturel (TN) avant travaux et la cote du niveau habitable le plus bas définie et imposée en application du PPRI.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, 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 (art. R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

N 11-1 Traitement des façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses mâchefer...) est interdit.

Le choix des couleurs du ravalement des façades, des menuiseries et des ferronneries sera établi en fonction du nuancier de la commune de Villeneuve-le-Roi annexé au Plan Local d'Urbanisme (annexe 26).

Lors des extensions ou des modifications de façades, les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment.

L'usage du bois ainsi que celui des toitures végétalisées sont autorisés.

N 11-2 Traitement des façades commerciales

Sans objet.

N 11-3 Traitement des toitures

Sont autorisées pour les constructions neuves et les surélévations ou modifications de bâtiments existants :

- Les toitures en pentes dont l'inclinaison n'excédera pas 45 %,
- Les toitures-terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont directement accessibles horizontalement depuis un niveau habité de la construction.
- Les toitures terrasses non accessibles sont autorisées à condition de respecter une des conditions ci-dessous :
 - o Lorsqu'elles sont destinées à recevoir des équipements techniques liés à la mise en œuvre de recherche d'énergies renouvelables nécessitant un entretien (capteurs solaires, pompes à chaleur, dispositif éolien...)
 - o Lorsqu'elles permettent de favoriser la récupération des eaux pluviales et le zéro rejet
 - o Lorsqu'elles sont végétalisées

Dans tous ces cas, les éléments en toiture seront intégrés à la construction ou masqués par des éléments appropriés tels que des corniches débordantes, des toits ou des éléments de façade pleins.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné visible, et en fibrociment sont interdites.

N 11-4 Traitement des clôtures

Règles générales

La hauteur des clôtures ne pourra dépasser **2 mètres**. La hauteur maximum des piliers : 2,20m.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, mâchefer...) est interdit.

Les portails et clôtures en bois ou fer forgé ouvragé sont recommandés.

Les clôtures bordant les voies :

Elles devront être composées d'un soubassement plein maçonné de 0,60m minimum et d'1,2m maximum de hauteur surmonté, le cas échéant, de préférence d'une grille métallique, ou à défaut de tout autre dispositif à claire-voie, et doublées d'une haie végétale (composée d'essences végétales variées).

Les brise-vues de quelques types que ce soit sont interdits ; ainsi que les grillages et les treillis soudés.

Lorsque des murs pleins (c'est-à-dire sans partie en claire-voie) existent dans la rue, il peut être pour des raisons d'intérêt architectural ou d'harmonie avec les propriétés voisines, autorisé la création et le prolongement de murs pleins. Dans ce cas, une demande motivée devra être faite. Cette dernière devra fournir des photographies d'insertion dans l'environnement précisant la relation avec le mur de clôture existant.

Les clôtures entre voisins (clôtures latérales et en fond de parcelle) :

Elles seront accompagnées d'une haie vive (composée d'essences végétales variées) et constituées soit :

- d'un barreaudage, d'un treillis soudé, de panneaux en bois ou matière assimilée
- d'un mur plein maçonné (bahut)
- d'une partie maçonnée et une partie en claire-voie. Dans ce cas, elles devront être composées d'un soubassement plein maçonné de 0,60 m minimum et d'1,20 m maximum de hauteur surmonté, le cas échéant, de préférence d'une grille métallique, ou à défaut de tout autre dispositif à claire-voie.

Dans les secteurs compris dans le périmètre du PPRI :

Dans les secteurs concernés par le PPRI la réalisation des clôtures respectera les dispositions réglementaires du PPRI.

Toutes les clôtures en limites séparatives devront être doublées d'une haie végétale d'une composition variée. Il est recommandé d'appliquer cette règle aux clôtures en limite de voie publique.

Les treillis soudés sont autorisés pour les clôtures entres voisins.

Les brise-vues de quelques types que ce soit et les grillages sont interdits sur les clôtures bordant les voies.

Un dépassement de la hauteur de la partie pleine du soubassement est autorisé pour les installations techniques relatives aux réseaux (boîtiers EDF, etc.) et les portails.

N 11-5 Dispositions diverses

Les citernes, bassins de rétention ainsi que les installations similaires seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique ou qu'ils soient accompagnés de traitements paysagers.

Les appareils de climatisation et d'extraction d'air :

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer dans le paysage en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux (grilles métalliques, etc...).

Leur implantation est interdite en façade, sauf s'ils sont intégrés dans les façades et dissimulés derrière les enseignes ou des dispositifs architecturaux (grilles métalliques en allège au nu de la façade, etc...).

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

N 12.1 Constructions neuves : règle générale

Les emplacements destinés au stationnement doivent respecter les prescriptions réglementaires du PPRI de l'arrêté préfectoral N°2007/4410 du 12 novembre 2007 entré en application le 15/12/2007.

Le stationnement devra être limité au strict besoin de la vocation de la zone, que ce soit pour son entretien, son aménagement ou son ouverture au public.

Les stationnements devront être accompagnés de traitements paysagers et être constitués de matériaux permettant l'infiltration des eaux de pluies dans les sols.

Normes de stationnements pour les véhicules motorisés par catégories de construction

Le nombre de places de stationnement à réaliser par catégories de construction est présenté ci-après. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus explicitement ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Pour tous types de constructions, le calcul du nombre total de places sera d'abord effectué en application des règles qui suivent à chaque destination spécifique de locaux telle que précisé (généralement en m² de Surface de Plancher SP) dans le permis de construire. Ce premier calcul sera arrondi au nombre de places supérieur après calcul.

Constructions destinées à l'habitation

- 1,6 places par logement
- 1 place par logement dans un rayon de 500 m d'une gare
- Logements locatifs sociaux financés à prêt aidé par l'état, établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou résidences universitaires: 1 place par logement et 0,5 place par logement dans un rayon de 500 m d'une gare

Constructions destinées aux bureaux

- Bureaux à plus de 500 m d'une gare : 1 place pour 55 m² de SP
- Bureaux à moins de 500 m d'une gare : 1 place pour 45 m² de SP

Constructions destinées au commerce à l'artisanat, à l'industrie ou à l'entreposage

- Commerces et artisanat inférieurs ou égal à 200 m² : 1 place pour 100 m² de SP
- Commerces et artisanat supérieurs à 200 m² jusqu'à 400 m² : 2 places pour 100 m² de SP
- Commerces et artisanat supérieurs supérieur à 400 m² : 4 places pour 100 m² de SP
- Industrie : 1 place pour 150 m² de SP
- Entreposage : 1 place pour 150 m² de SP

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- 3 places pour 5 chambres

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Suivant les besoins induits par l'activité

Normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés

Des emplacements aisément accessibles depuis le domaine public, pour les vélos devront être prévus pour toute nouvelle construction à destination d'habitat, de bureaux, d'activités et de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Des dispositions différentes pourront être prises pour les bâtiments existants.

Aux abords des gares de RER « Villeneuve-le-Roi », « Les Saules » et « Orly-ville », il sera prévu 1 place sur 50 dédiée aux deux-roues non motorisés.

Constructions destinées à l'habitation

Il doit être prévu :

- pour les logements jusqu'à deux pièces principales : au minimum 0,75m² dédié au stationnement pour les deux-roues non motorisés par logement,
- et dans les autres cas : 1,5m² par logement, avec une superficie minimale de 3m² (pour l'ensemble de l'opération).

Constructions destinées aux bureaux

Il doit être prévu au minimum 1,5m² dédiés au stationnement pour les deux-roues non motorisés pour 100m² de surface de plancher de bureaux.

Constructions destinées à l'activité, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, à l'industrie et aux équipements publics

Il doit être prévu 1 place pour 10 employés, ainsi que des stationnements visiteurs dans une proportion évaluée selon le projet.

Les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, accueillant un service public, constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, et possédant un parking de stationnement pour les véhicules motorisés, devront se conformer aux réglementations suivantes :

- Décret n°2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs ;
- Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code la construction et de l'habitation

Etablissements scolaires

Il doit être prévu au minimum :

- Ecoles primaires : 1 place de stationnement pour les deux-roues non motorisés pour 8 à 12 élèves.
- Collèges et lycées : 1 place pour 3 à 5 élèves
- Université : 1 place pour 3 à 5 étudiants.

Normes de création d'aires de livraison au sein des espaces privés des constructions nouvelles :

- Pour les commerces : 1 aire de livraison pour 1 000 m² de surface de vente ; cette aire doit permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60 m de large, d'au moins 6 m de long et 4,20 m de haut, y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur. En outre, elle doit disposer d'une zone de manutention (de l'ordre de 10 m²). Ces dimensions pourraient être diminuées sur justification ;
- Pour les bureaux et activités : 1 aire de livraison de 100 m² pour 6 000 m² de surface de plancher.

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Rappel : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations maintenues, supprimées ou créées (article R 431-9 du code de l'urbanisme).

N 13-1 Règles générales

Les plantations et espaces verts existants devront être maintenus ou remplacés par des plantations en nombre égal et en développement à terme équivalentes.

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, qui privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration.

Dispositions complémentaires à proximité ou sur la plateforme aéroportuaire d'Orly, et sur l'ensemble de la commune aux abords des voies publiques

Les plantes à racines traçantes (telles que les peupliers, les acacias ou les robiniers) sont interdites à moins de 50 mètres des constructions, des aménagements de voiries et des différents réseaux.

Dispositions complémentaires à proximité ou sur la plateforme aéroportuaire d'Orly

Les plantes susceptibles d'attirer les oiseaux sont interdites. On pourra se référer aux études de la DTI (Direction de la Technique et de l'Innovation) de la DGAC (Direction Générale de l'Aviation Civile). La liste des plantes déconseillées figure dans les annexes du PLU : Fiche DGAC principales plantes décoratives déconseillées sur les aérodromes.

Dispositions complémentaires applicables dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi.

L'utilisation d'engrais, de produits phytosanitaires et autres biocides pour l'entretien des voiries, des berges de la Seine, des voies ferrées, et des espaces verts publics et privés (désherbage, lutte contre les nuisibles) et tout stockage de tels produits est interdit. Si toutefois, la mise en œuvre de techniques alternatives respectueuses de l'environnement n'était pas possible en raison d'un manque d'accessibilité, l'utilisation de ces produits devra respecter le code des Bonnes pratiques Agricoles (annexe de l'arrêté du 22 novembre

1993, JO du & janvier 1994) et la charte « Marne Vive ».

N 13-2 Les arbres remarquables

Les arbres remarquables repérés en annexe n°25 du PLU, au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, sont des éléments de paysage à préserver. Ils doivent être conservés, sauf pour motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen. Toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un arbre remarquable pour quelque motif que ce soit, ou tous travaux exceptionnels de type abattage, devront faire l'objet d'une demande préalable auprès de la commune.

La présence d'arbres remarquables sera intégrée aux réflexions de composition urbaine dans le cas de divisions de terrains et créations de lotissements. Ainsi, il est demandé que soit respectée une zone de protection correspondant à un cercle de 15m autour du tronc de chaque arbre, zone au-delà de laquelle toute limite de terrain devra être reportée. Dans cette zone, toute implantation urbaine est interdite (mur de clôture, revêtements, constructions) afin de garantir le développement de l'enracinement de l'essence à l'état adulte. Des aménagements légers aux abords directs des arbres remarquables, permettant leur mise en valeur sont autorisés.

SECTION III POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 14 LIMITATION DE LA SURFACE DE PLANCHER

Il n'existe pas sur le territoire de la commune de secteurs où la surface de plancher est réglementée en application de l'article L.151-20 du code de l'urbanisme.

TITRE III: EMBLEMES RESERVES

Le présent Titre IV s'applique à :

N° sur plan de zonage	Adresse	Surface (en m ²)	Destinataire	Vocation
1	Entre la rue Raoul Delattre et la rue Paul Bert	10 179	ville	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier : réalisation d'équipements publics
2	Vers le 60 rue Paul Bert	633	ville	Emplacement réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements : construction de logements sociaux dans le cadre de l'ANRU
3	54-56, rue Paul Bert	1 649	ville	Emplacement réservé aux voies et ouvrages publics : retrait de la voirie afin de créer des noues, des stationnements et de réaménager les cheminements piétons PMR et/ou cyclables Emplacement réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements : construction de logements sociaux dans le cadre de l'ANRU
4	Avenue Le Foll	4 381	ville	Emplacement réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements : réalisation de logements en accession sociale ou privée pour équilibrer le secteur déjà pourvu en logement social
5	Parcelle à côté de l'école Cités Unies : Entre la rue Henri Dunant et l'avenue Leblanc Barbedienne (parcelles AW 532 à 534)	1 527	ville	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier : création d'équipements publics Emplacement réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements : réalisation de logements en accession

6	Avenue Carnot et rue de Condorcet (parcelle AC 204)	3 368	ville	Emplacement réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements : réalisation de logements en accession privée pour équilibrer le secteur déjà pourvu en logement social
7	Avenue Paul Painlevé (parcelles AC 128 et AC 129)	3 246	ville	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier : création d'équipements publics Emplacement réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements : réalisation de logements en accession privée pour équilibrer le secteur déjà pourvu en logement social
8	Rue Charles Nungesser	Environ 100 000	ville	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier : réalisation d'équipements publics
9	Avenue Paul Vaillant Couturier (parcelle AE 716)	289	ville	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier : réalisation d'équipements publics (parking)
10	Plaine de jeux : Rue Raoul Delattre et rue Plaine Basse (parcelles AK 4 et AK 5)	25 109	ville	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier : création d'équipements publics (skate parc, terrain multisport...) Emplacement réservé aux espaces verts à créer ou à modifier : création d'un parc
11	Ile aux oiseaux : Ile située dans les darses	9 090	ville	Emplacement réservé aux espaces verts à créer ou à modifier : réaménagement et modification d'un espace vert pour protéger l'île aux oiseaux



Plan Local d'Urbanisme *de* *Villeneuve-le-Roi*

Projet de PLU présenté au Conseil Territorial
en date du 15/02/2022

**Règlement
(extrait zonage UA)**

Pièce n°4

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	3
TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME	5
ARTICLE 2 : PORTÉE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	5
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET VOCATION DES ZONES	6
ARTICLE 4 : LES ESPACES BOISES CLASSES	9
ARTICLE 5 : LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GENERAL, AUX AMÉNAGEMENTS D'ESPACES VERTS ET AUX CHEMINEMENTS PIÉTONS	9
ARTICLE 6 : LES SERVITUDES DES PÉRIMÈTRES D'ATTENTE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-41 5°	9
ARTICLE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES	9
ARTICLE 8 : DÉFINITION DES TERMES RÉGLEMENTAIRES ET LÉXIQUE	13
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	25
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE : UA	25
TITRE III: EMPLACEMENTS RESERVÉS	44

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L.151-8 et suivant et R.123-9 et suivant du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement et ses annexes s'appliquent à l'ensemble du territoire communal de la commune de Villeneuve-le-Roi.

ARTICLE 2 : PORTÉE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1 LES RÈGLES DE CE PLAN LOCAL D'URBANISME

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles de tout document d'urbanisme antérieur.

2.2 LES PRESCRIPTIONS PRISES AU TITRE DES AUTRES LÉGISLATIONS SPÉCIFIQUES

Les prescriptions des autres législations affectant l'occupation et l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme des règles qui figurent dans les plans et textes annexés au présent règlement.

2.3 LES PÉRIMÈTRES VISES A L'ARTICLE L151-41 5° DU CODE DE L'URBANISME

Sont reportés, sur les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme.

2.4 LES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE DU PATRIMOINE VISES A L'ARTICLE L.151-19 et L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Sont l'objet de règles particulières et constituent ce qui est désigné sous les appellations « édifice remarquable », « ensemble urbain », « alignement » et « ensemble paysager ». Ils sont reportés sur les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme Ils sont identifiés dans le présent règlement.

2.5 LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Sont instituées et gérées selon leur propre législation à laquelle il conviendra de se reporter. Les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation du sol, sont précisées en annexe au P.L.U.

2.6 LES OPERATIONS D'UTILITÉ PUBLIQUE AYANT DES EFFETS DIVERS SUR L'OCCUPATION DES SOLS

S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET VOCATION DES ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme :

- divise le territoire intéressé en zones urbaines et en zones naturelles. Les dispositions du présent règlement peuvent s'appliquer à des zones entières ou seulement à une partie de zone baptisée « secteur ».
- réserve les emplacements nécessaires aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt collectif, aux espaces verts publics.

3.1 LES ZONES URBAINES (TERRITOIRES ÉQUIPÉS OU QUI LE SERONT A COURT TERME)

Sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « U ».

Les règles particulières, applicables à chacune de ces zones ou secteurs, sont regroupées sous le titre II du présent règlement. Le Plan Local d'Urbanisme comprend les zones suivantes :

Zone UA (A = Zone centrale)

Cette zone correspond aux quartiers traditionnels à vocation de mixité fonctionnelle forte qui constituent les centralités de Villeneuve-le-Roi. Elle est constituée d'habitat, de commerces et services, d'activités artisanales, d'équipements publics et privés. Son caractère urbain est affirmé.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Secteur UAa, il correspond à la rue du Général de Gaulle
- Secteur UAb, il correspond à la rue Jules Ferry
- Secteur UAc, il correspond au quartier de la Gare
- Secteur UAd, il correspond à l'avenue Le Foll

Zone UB (B = Habitat de type collectif)

Cette zone correspond aux opérations d'habitat collectif. Il s'agit d'une zone à caractère principal d'habitat. Toutefois elle est destinée à permettre l'accueil des fonctions plus mixtes : commerces et services, équipements publics et privés.

Zone UC (C = Urbain mixte)

Cette zone correspond aux opérations d'habitat individuel ou collectif réalisées sur des parcelles de tailles variables. L'habitat y est, généralement, constitué de pavillons type maisons de ville ou maisons individuelles en continuité ainsi que d'immeubles de tailles moyennes. La mixité fonctionnelle est favorisée pour permettre l'accueil de commerces, services, et équipements.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Secteur UCa, il correspond aux secteurs urbains déjà constitués ;
- Secteur UCb, il correspond aux secteurs urbains mutables. Un périmètre d'attente est compris sur une partie ce zonage.

Zone UD (D = Tissus anciens)

Cette zone correspond au tissu ancien de la commune : le vieux pays. Il s'agit d'une zone où les constructions sont continues et le plus souvent à l'alignement. Des cours ou des jardins sont présents en cœur d'îlot. Son occupation est à vocation principale d'habitat. Elle est également destinée à accueillir des fonctions qui participent à la diversité de son tissu urbain : commerces et services, équipements publics et privés. Cette zone comprend des monuments historiques et son bâti bien que fragile est considéré comme remarquable.

Zone UE (E= Habitat individuel)

Cette zone correspond aux opérations d'habitat individuel qui ont été réalisées sur des tracés issus de lotissements anciens tels celui de la Faisanderie ou de la Gare. Les parcelles sont de tailles variables. L'habitat y est, généralement, constitué de pavillons individuels implantés en retrait de la voie publique et le plus souvent sur au moins une limite latérale. Les maisons sont accompagnées de jardins qui donnent un caractère paysager aux quartiers. Le maintien des caractéristiques des tissus actuels y est souhaité, mais des extensions mesurées des constructions actuelles, notamment des logements, restent possibles. La mixité fonctionnelle y est restreinte afin de préserver le caractère résidentiel dominant.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Secteur UEa, il correspond aux formations anciennes des grands lotissements de Villeneuve-le-Roi et au quartier pavillonnaire traditionnel en limite de la commune d'Ablon et du bord de Seine.
- Secteur UEb, il correspond aux formations plus hétérogènes et plus mixtes situées entre l'avenue de la République et la coulée végétale réalisée sous le cône de vol des avions.

Zone UF (F = Zones d'activités économiques)

Cette zone est destinée à recevoir de façon privilégiée des activités à caractère industriel, commerciales, des entrepôts pouvant présenter quelques nuisances qui entraînent leur isolement par rapport au tissu urbain composé de logements. Toutefois, l'habitat nécessaire aux activités industrielles y sera autorisé (sous respect du PEB, PPRT, PPRI...).

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Secteur UFa, il correspond aux formations industrielles situées au pourtour des darses reliées à la Seine et le long de l'avenue du huit Mai 1945.
- Secteur UFb, il correspond aux formations d'activités tertiaires et commerciales.
- Secteur UFc, il correspond aux différentes emprises ferrées sur le territoire de la commune.
- Secteur UFd, il correspond principalement à la plateforme aéroportuaire d'Orly. Elle est destinée à accueillir prioritairement des activités et équipements spécifiques liés à l'exploitation et au bon fonctionnement de l'aéroport. Elle peut accueillir d'autres activités (notamment immobilier d'entreprises et services) dès lors que cela ne contrevient pas au bon fonctionnement de l'activité aéronautique et s'inscrit dans la cohérence de la planification spatiale locale.

Zone UG (G = Habitat à dominante collective)

Cette zone correspond aux opérations d'habitat collectif récentes réalisées sous la forme d'opérations d'ensemble.

Elle comprend plusieurs secteurs qui répondent à l'échelonnement de leur formation :

- Secteurs UGa, UGb, UCc qui correspondent à des opérations soit achevées soit en cours de réalisation
- Secteurs UGd, il correspond au quartier futur des bords de darses. Un périmètre d'attente est compris dans le secteur UGd.

Zone UN (N= Equipement)

Cette zone est destinée à recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif

3.2 LES ZONES A URBANISER

Sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par les lettres «AU ». Les règles particulières, applicables à chacune de ces zones ou secteurs, sont regroupées sous le titre III du présent règlement. Le Plan Local d'Urbanisme comprend les zones suivantes :

Zone AU (A urbaniser)

La zone AU est destinée à être ouverte à l'urbanisation. Cependant, les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de cette zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions futures à implanter dans l'ensemble de cette zone. En conséquence, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Il n'existe pas de zone AU sur le territoire de Villeneuve-le-Roi.

3.3 LES ZONES NATURELLES

Sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « N ». Les règles particulières, applicables à chacune de ces zones ou secteurs, sont regroupées sous le titre IV du présent règlement. Le Plan Local d'Urbanisme comprend la zone suivante :

Zone N (Zone naturelle ou paysagère protégée)

Cette zone est composée de sites naturels ou paysagers qui constituent un patrimoine important pour la commune et pour la région. Ces sites ou paysages présentent des risques importants de dégradations et doivent donc être d'abord fortement protégés de toute urbanisation. Toutefois, un certain nombre d'aménagements permettant leur valorisation et leur ouverture au public pourront être admis, sous réserve qu'ils s'inscrivent dans un projet global intégrant le long terme et ne portent pas atteinte au caractère naturel et paysager des lieux.

3.4 LE CORPS DE RÈGLEMENT

Le règlement de chaque zone ou secteur du PLU comporte un corps de règles réparties en 3 sections et 14 articles (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme). Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

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

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites,

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières,

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public,
Article 4 - Desserte par les réseaux,
Article 5 - Caractéristiques des terrains,
Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques,
Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,
Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété,
Article 9 - Emprise au sol des constructions,
Article 10 - Hauteur maximale des constructions,
Article 11 - Aspect extérieur des constructions,
Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement,
Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantation.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – Limitation de la surface de plancher : il n'existe pas de secteurs de la commune où il est fait application de réglementation de la densité par l'établissement d'un coefficient d'occupation des sols au titre du PLU.

ARTICLE 4 : LES ESPACES BOISES CLASSES

Il n'existe pas d'espaces boisés classés sur la commune de Villeneuve-le-Roi en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 5 : LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL, AUX AMÉNAGEMENTS D'ESPACES VERTS ET AUX CHEMINEMENTS PIÉTONS

Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics figurent au plan. En application des articles L.151-41 du Code de l'Urbanisme, ces emplacements figurent en annexe du règlement et sont reportés au plan de zonage. Les constructions sont interdites sur les terrains bâtis ou non, compris dans les dits emplacements réservés.

ARTICLE 6 : LES SERVITUDES DES PÉRIMÈTRES D'ATTENTE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-41 5°

Des périmètres sont institués au plan dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global dont les dispositions sont régies par l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES

7.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

- L'édification des clôtures et les ravalements sont soumis à déclaration préalable.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir. En cas de permis de construire, la démolition pourra être intégrée dans la demande de permis de construire.

7.2 ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par ce Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne peuvent être accordées que par rapport aux articles L.152-3 à L.152-6 du Code de l'Urbanisme.

7.3 BÂTIMENTS SINISTRES

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, sans changement de destination, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié et que la demande de permis de construire intervient dans les 10 ans suivant le sinistre.

7.4 BÂTIMENTS EXISTANTS

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que s'il s'agit de travaux qui doivent rendre la construction plus conforme aux dispositions du présent règlement, ou bien n'aggravant pas la situation de la construction au regard de ces règles.

Les travaux d'entretien ou d'aménagement sont possibles sur les constructions situées en dehors de la bande de constructibilité, dès lors que le volume de la construction est inchangé sauf cas spécifiques prévus par le règlement.

7.5 OUVRAGES TECHNIQUES

Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les lignes électriques à moyenne et haute tension, ainsi que d'autres ouvrages techniques d'utilité publique (poste de transformation, relais hertziens, ouvrages hydrauliques...) et les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être autorisés dans toutes les zones, à condition que ces éléments présentent une insertion architecturale satisfaisante dans le secteur, des prescriptions et conditions peuvent être imposées afin d'en réduire l'impact.

7.6 OPERATIONS D'ENSEMBLE

Dans le cas d'opérations d'ensemble comportant des divisions foncières (lotissements ou permis de construire « groupés »), les 14 articles du règlement de la zone concernée ne s'appliquent pas à l'ensemble du terrain d'assiette mais à chacun des terrains issus de la division. Dans le cas contraire, l'unité foncière sera la règle.

7.7 CLASSEMENT ACOUSTIQUE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES

Des zones de protection sont prévues pour les bâtiments d'habitation et les bâtiments d'enseignement en vertu de l'application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 relatifs à

l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur.

Les différents tronçons d'infrastructures figurant dans ce classement sont répertoriés dans un tableau et sur une carte figurant en annexe du dossier de PLU.

Les constructions situées dans une bande repérée au document graphique (selon les voies) de part et d'autre de ces voies bruyantes devront respecter les prescriptions d'isolation phonique, telles qu'elles résultent notamment de la loi dite antibruit du 31 décembre 1992 n°921444.

7.8 STATIONNEMENT

- Dispositions générales :

Lors de toute opération de construction, de changement de destination des bâtiments, d'extension ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

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

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitat, bureaux, commerces...), les normes affectées à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

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

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. (Article L.151-33 du Code de l'Urbanisme).

- Normes de stationnement :

On retiendra une surface moyenne de 25 m² par véhicule particulier, dégagement compris, pour le calcul des aires de stationnement.

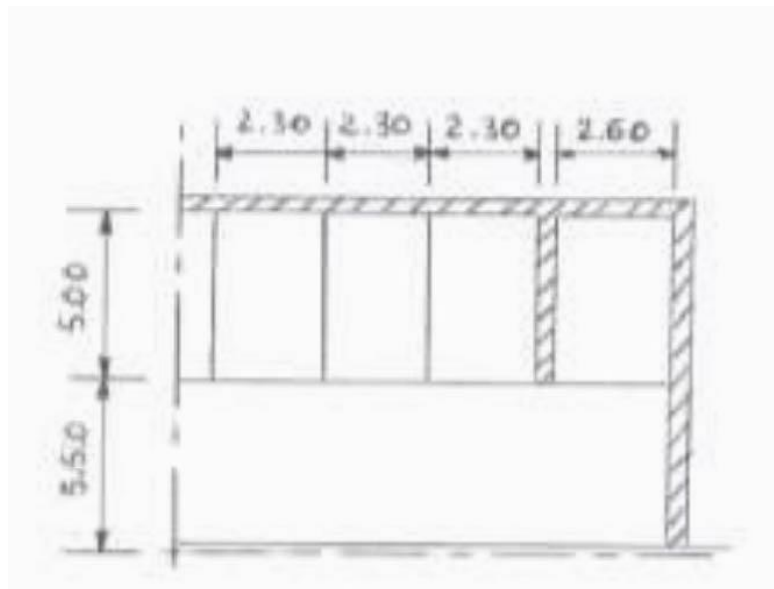
Les espaces à réserver sur l'emprise d'un terrain pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules doivent satisfaire aux normes déterminées ci-après.

Pour les bâtiments collectifs, les places commandées pourront être prises en compte, à condition d'avoir au moins une place de stationnement par logement (non commandée).

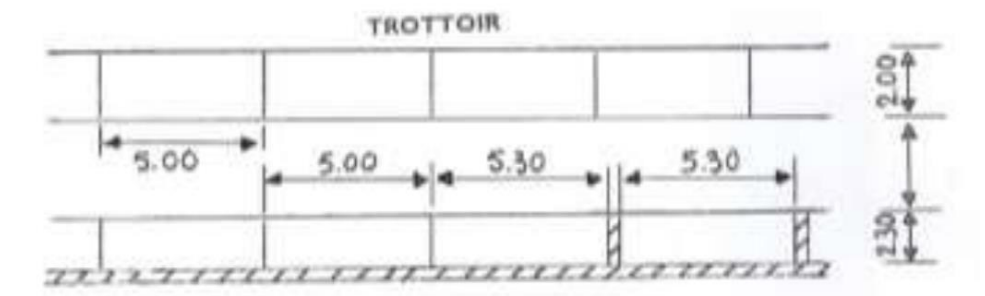
Les garages des habitations devront avoir une surface respectant les normes ci-après pour les places des véhicules particuliers avec un minimum de 25 m².

- Dimensions minimales des places pour véhicules particuliers en aérien et en sous-sol :

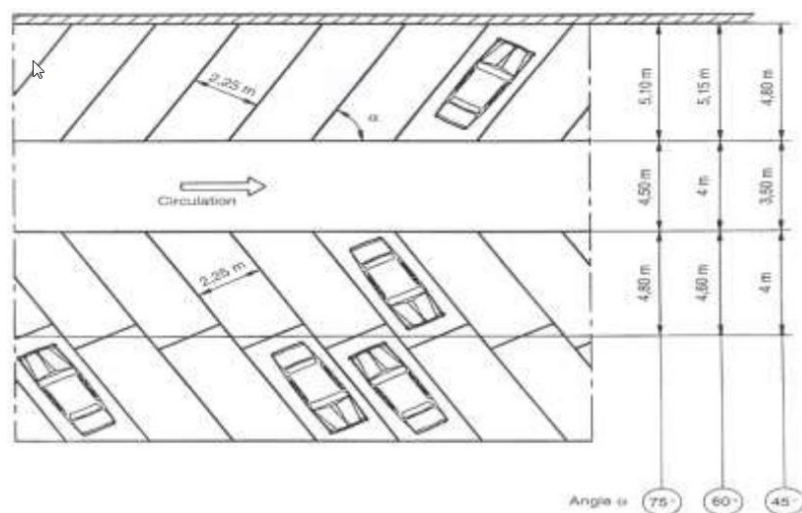
En cas de stationnement à 90 ° :



En cas de stationnement longitudinal :



En cas de stationnement en épis à 45°,60° et 75° :



- **Largeurs minimales des accès (portails, porches) :**

Minimum de 3,50 m dans tous les cas pour la desserte de moins de 30 places de stationnement, 5,00 m pour la desserte de plus de 30 places de stationnement.

En tout état de cause, la largeur des accès simple ou double sens devra nécessairement être suffisante pour permettre les manœuvres d'entrées/sorties des véhicules sans que le rayon de braquage n'empiète sur l'axe de la chaussée. Cette largeur devra aussi répondre aux règles minimales de dessertes pour les engins de lutte contre les incendies.

Le calcul relatif au stationnement est contenu dans l'article 12 propre à chacune des zones.

ARTICLE 8 : DÉFINITION DES TERMES RÉGLEMENTAIRES ET LEXIQUE

Accès

L'accès, pour les véhicules motorisés, est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou la voie d'accès (servitude de passage, bande de terrain) par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.

L'accès doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité.

Acrotère

Il s'agit d'un couronnement situé à la périphérie d'une toiture-terrasse.

Activité artisanale

Entreprise comptant généralement 10 salariés au plus, dont la vocation est d'effectuer un travail sur un produit de seconde transformation, destiné à la vente, à la réparation...

La liste apparaît dans l'annexe du décret n° 2008-565 du 17 juin 2008 portant modification du décret n° 98-247 du 2 avril 1998 relatif à la qualification artisanale et au répertoire des métiers.

Affouillement et exhaussement de sol

Il s'agit de tous les travaux de remblai ou de déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain. Ces travaux peuvent être soumis à autorisation préalable en matière d'urbanisme.

Alignement

L'alignement est la limite entre le domaine public et le domaine privé des terrains riverains d'une voie ou d'un espace public. Dans le présent règlement, la notion de domaine public recouvre tout espace du territoire communal ouvert à l'usage direct du public : voies privées si elles sont ouvertes au public, places ...

Annexe

Seront considérés comme annexes, les locaux secondaires, indépendants du bâtiment principal, d'une surface au sol inférieure à 25 m² et d'une hauteur n'excédant pas 2,60 m, aillant vocation à accueillir des dépendances tels que des réserves, celliers, remises, abri de jardins, garages, ateliers professionnels...

Attique

Partie supérieure d'un édifice, en retrait des façades des niveaux inférieurs. En cas d'attique il n'est pas fixé de règle de hauteur à l'égout du toit.

Baies

C'est l'ouverture (fermée ou non) dans une paroi, assurant les fonctions d'éclairage naturel, de ventilation et de vue. Il s'agit essentiellement des portes et des fenêtres (porte-fenêtre et baies également).

Les « jours de souffrance » ne sont pas considérés comme des baies (article 676 du Code Civil).

Bande de constructibilité

La « bande de constructibilité » est mesurée perpendiculairement à tout point :

- de l'alignement actuel ou à créer des voies, existantes ou nouvelles;
- de l'alignement futur si un emplacement réservé pour élargissement de voirie figure au document graphique ;
- de la limite des emprises publiques.

La bande de constructibilité a une largeur précisée au règlement.

Coefficient d'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre l'emprise au sol des constructions et la surface de la parcelle.

Comble

Ensemble du volume constitué par la charpente et la couverture.

Construction nouvelle

Sont considérées comme constructions nouvelles toutes les constructions indépendantes des constructions existantes, quelles que soient leur surface au sol, ainsi que les extensions dans la mesure où leur emprise au sol et/ou surface de plancher excède 30% de la surface de plancher de la construction existante.

Destinations

La liste par destination n'est pas exhaustive.

Destinations	Liste non exhaustive des activités concernées
Artisanat	Coiffure, soins esthétiques et soins corporels
	Cordonnerie
	Photographie
	Reprographie, imprimerie, photocopie
	Optique
	Fleuriste
	Serrurerie
	Pressing, retouches, repassage
	Toilettage
	Toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation, etc...
Bureaux	Bureaux et activités tertiaires
	Médical et paramédical : laboratoire d'analyses, professions libérales médicales
	Sièges sociaux
	Autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert-comptable, écrivain public, éditeur, etc...
	Bureaux d'études : informatique, etc...
	Agences : agences immobilières, banques, assurances, travail temporaire, bureaux de vente, agences de voyages, auto-école, etc...
	Prestations de services aux entreprises : nettoyage
	Locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas
Commerces	Commerces alimentaires : alimentation générale ; boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ; boucherie, charcuterie, traiteur, volailler, poissonnerie ; caviste ; cafés et restaurants ; produits diététiques ; primeurs.
	Commerces non alimentaires : équipement de la personne : chaussures, lingerie, sport, prêt-à-porter ; équipement de la maison : brocante, gros et petit

	<p>électroménager, gros et petit mobilier (litterie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage ; automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicules, station essence, etc... ; loisirs : sport hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie ; divers : pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie. établissements de services ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèques, salles de jeux, etc...)</p>
Entrepôts	<p>Locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Lorsque la surface des espaces d'entreposage à l'intérieur d'une construction à destination principale de commerce ou d'artisanat est supérieure aux 2/3 de la surface de la construction, cette surface est alors rattachée à la destination d'entrepôt et est assujettie aux règles qui s'y appliquent.</p>
Exploitation agricole	<p>Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.</p>
Exploitation forestière	/
Habitation	<p>Cette destination comprend également les résidences services, les résidences destinées aux étudiants, aux jeunes travailleurs, aux travailleurs immigrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants.</p>
Hébergement hôtelier	<p>L'hébergement hôtelier inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme, et les chambres d'hôtes.</p>
Industrie	<p>Locaux et installations principalement affectés à la fabrication industrielle de produits commercialisables</p>
Construction et Installation Nécessaire aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)	<p>Les CINASPIC sont des constructions destinées à la satisfaction d'un besoin collectif. Cette destination regroupe : les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux ; les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ; les crèches et haltes garderies ; les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ; les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ; les établissements pénitentiaires ; les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;</p>

	<p>les établissements d'action sociale ;</p> <p>les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;</p> <p>les établissements sportifs ou culturels à caractère non commercial ;</p> <p>les lieux de culte ;</p> <p>les parcs d'exposition ;</p> <p>les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;</p> <p>les "points-relais" d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;</p> <p>les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'Etat ;</p> <p>les structures d'hébergement d'urgence ;</p> <p>les opérations de démolition reconstruction bénéficiant de subvention de l'ANAH - THI ORI pour la création de logements sociaux ;</p> <p>Les constructions et installations nécessaires à la création et au bon fonctionnement des transports en commun routiers ou ferroviaires.</p>
--	--

Distance entre deux constructions

La distance entre deux constructions est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

Encorbellement

Ouvrage avec un important porte-à-faux et en surplomb par rapport au nu de la façade des étages inférieurs : balcon, étage, bow-window par exemple.

Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les terrasses surélevées de plus de 60 cm du sol constituent et entrent dans le calcul de l'emprise au sol de la construction. Le dépassement des gouttières du nu des parois verticales des murs n'entre pas dans l'emprise au sol.

Espaces libres

Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol du projet. Ils comprennent des espaces minéraux (allées, cours, voiries, places de stationnement), des jardins, des éléments techniques à la condition qu'aucun bâti ou édifice ne leur soient associés. Les espaces verts font partie des espaces libres.

Espaces verts

Les espaces verts correspondent à la superficie du terrain, non bâtie et non recouverte, dont le traitement est végétal. La réalisation de revêtements végétalisés perméables peut être comptabilisée en espaces verts en appliquant alors un coefficient de 0,5 pour le calcul de la prise en compte de la surface exigible au titre des espaces verts.

Espaces verts protégés

Les espaces verts protégés sont délimités aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Extension

L'extension d'une construction est l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie, communiquant avec l'intérieur des bâtiments existants. L'extension doit rester subsidiaire par rapport à l'existant et donc une construction sera considérée comme une extension dans la mesure où son emprise au sol et/ou sa surface de plancher n'excède pas 30% de la construction existante.

Façade commerciale

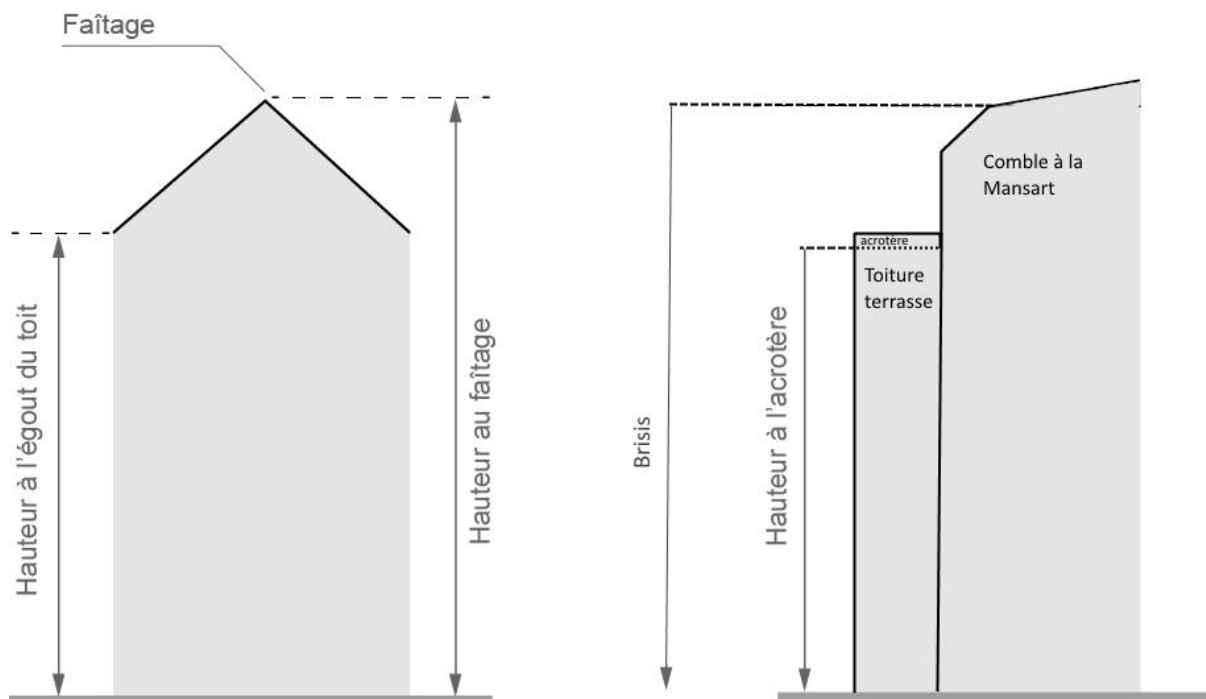
On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial et entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre de la façade d'une construction.

Faîtage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Il constitue la ligne de partage des eaux pluviales.

Hauteur de la façade

La hauteur de la façade est prise jusqu'à l'égout de toit ou à l'acrotère ou au brisis dans le cas de combles à la Mansart par rapport au niveau du sol naturel.



Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est mesurée en tout point à compter du sol naturel, jusqu'au sommet de la construction, non compris les ouvrages techniques, tels que souche de cheminée et de ventilation, antenne, machinerie d'ascenseur, locaux techniques, garde-corps... En cas de terrains en pente la hauteur est également mesurée en tout point à compter du sol naturel, jusqu'au sommet de la construction.

Héberge

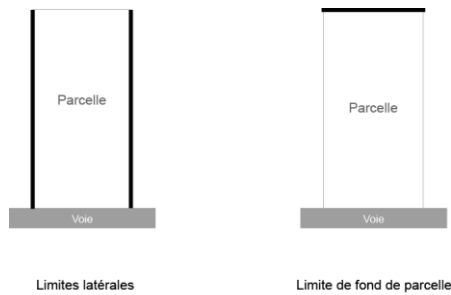
Ligne qui correspond à la limite de mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions accolées ou adossées, de hauteurs inégales ; on désigne donc « par héberge de toiture » le profil d'un toit s'adossant sur un pignon voisin plus haut.

Limite de fait

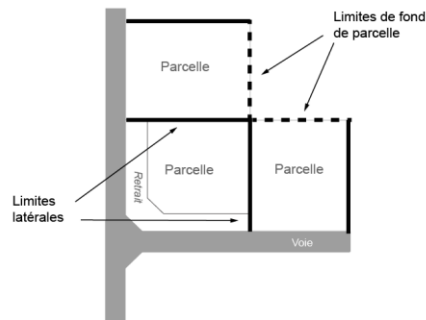
Ligne moyenne décrite par l'implantation des constructions existantes.

Limites latérales et limites de fond de parcelle

Les limites latérales prennent naissance sur les limites formant alignement. Sont considérées comme limites formant fond de parcelle les limites opposées aux limites formant alignement et n'ayant pas de point d'intersection avec celles-ci. Les limites latérales d'une parcelle d'angle ne sont donc pas considérées comme des limites de fond de parcelle.

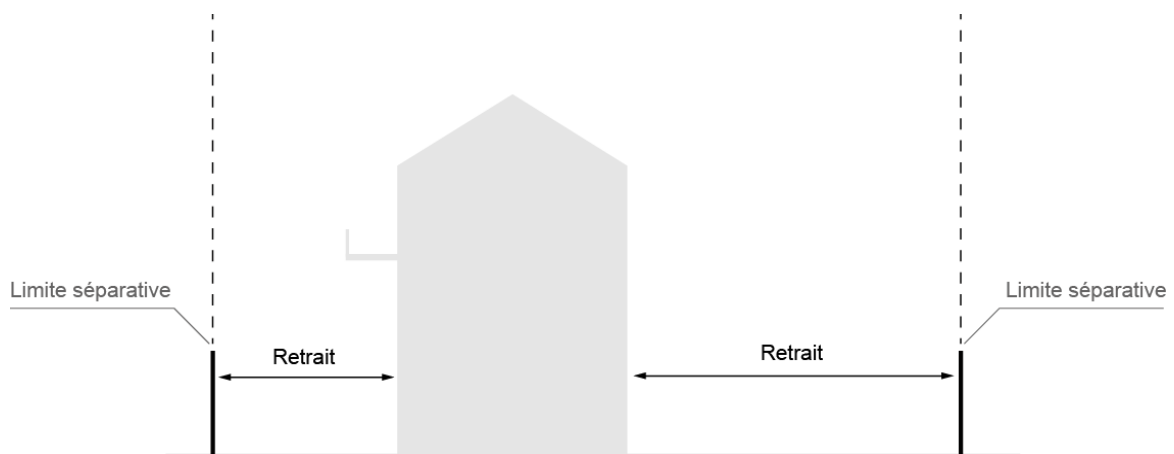


Cas d'une parcelle en angle:



Marge de reculement

Distance qui sépare une construction des limites séparatives du terrain publiques ou privées ou qui sépare plusieurs constructions entre elles. Pour les marges de reculement par rapport aux limites séparatives, la distance minimum est comptée perpendiculairement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée. Pour les marges de reculement relatives à l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain, la distance minimum est comptée perpendiculairement entre les points les plus proches qui séparent les façades. Les débords de façades ne sont pas pris en compte.



Pignon

Le pignon correspond au mur aveugle de la construction perpendiculaire ou non à la façade principale, implanté sur la limite latérale ou en retrait. Sa hauteur se mesure uniquement au faîtage de la construction, il ne sera pas fait application de hauteur de façade.

Pleine terre

Les parties de terrain en pleine terre ne peuvent pas supporter des constructions en sous-sol.

Point de référence (pour l'appréciation de la hauteur des constructions)

Pour toutes les constructions, les hauteurs seront mesurées, en tout point, par rapport au niveau du terrain naturel. Le niveau du terrain naturel est le niveau du terrain pris avant toute intervention de terrassement envisagée pour l'édification de la construction. Dans les zones d'aménagement concerté, pour toutes les constructions, les hauteurs seront mesurées en tout point par rapport au niveau du sol fini du terrain aménagé.

Prospect

Le prospect est la distance minimale à respecter perpendiculairement à la baie d'éclaircissement et en son point le plus défavorable en cas de vue directe et entre le nu de la façade et la limite séparative en cas de jour de souffrance ou sans vue.

Retrait

Le retrait se définit comme la distance de la construction projetée par rapport à l'alignement, ou à la limite d'une voie privée, ou à la limite d'une emprise publique. Les débords de toiture ne sont pas pris en compte. La distance horizontale du retrait est mesurée perpendiculairement entre tout point de la construction projetée et le point de l'alignement ou de la limite de la voie privée, ou de la limite d'une emprise publique.

Saillie

Forme une saillie par rapport au nu d'une façade tout élément de gros œuvre, tout ouvrage ou objet quelconque qui dépasse le nu de la façade pris à partir de la face extérieure du socle de soubassement si le bâtiment en comporte un. Lorsqu'une saillie déborde du plan vertical élevé à la limite de l'alignement sur une voie publique, elle constitue une utilisation du surplomb (sursol) public.

Surélévation

Action d'élever un ou plusieurs niveaux sur une construction déjà existante sans en modifier l'emprise au sol.

Surface de plancher

La surface de plancher est définie par le Code de l'Urbanisme à l'article R.112-2.

Surface imperméabilisée

Les surfaces imperméabilisées comprennent les surfaces bâties et les surfaces non bâties recouvertes

par un matériau imperméable (voie, toiture etc.).

Terrain unité foncière

Un terrain est une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Terrasse

Une terrasse est une surface plane, non close, accessible depuis le rez-de-chaussée ou un étage de la construction.

Véranda :

La véranda constitue une extension du corps principal de bâtiment.

Voie

Ensemble des routes, rues, chemins, publics ou privés existants ouverts à la circulation automobile et ensemble des routes, rues, chemins publics futurs localisés au document graphique desservant plusieurs terrains, ainsi que les voies privées futures ayant fait l'objet d'une autorisation (lotissement, permis de construire groupé).

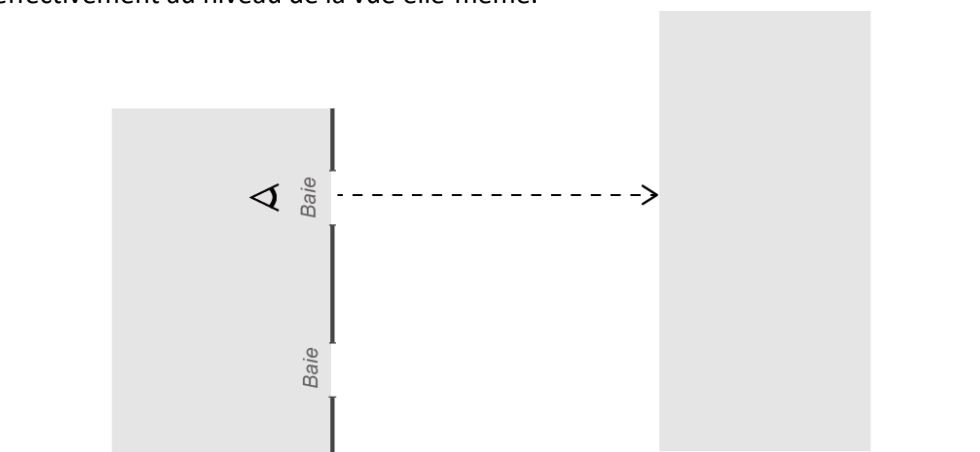
Seules sont prises en compte les voies desservant plusieurs terrains (les accès aux constructions situés sur un seul terrain ne sont pas considérés comme des voies).

Vue directe, jour de souffrance

Sont considérées comme des vues, toute ouverture pratiquée dans un bâtiment (du type fenêtre ou lucarne de toit) permettant le regard, de même que les éléments de type balcons ou terrasses.

La vue est dite « directe » dès lors que le regard peut porter sur le fond voisin sans avoir à s'écarter de l'axe de l'ouverture.

Dans le cas de retraits obligatoires liés à des façades comportant des vues directes, la distance se mesure effectivement au niveau de la vue elle-même.



Contrairement aux vues, les jours de souffrance sont des ouvertures qui doivent uniquement laisser passer la lumière, sans permettre le regard.

Un « jour de souffrance » doit être en verre dormant translucide (non transparent) et situé à une hauteur supérieure :

- à 2,60 m par rapport à la face supérieure du plancher bas de la pièce si elle se situe en rez-de-chaussée,
- ou à 1,90 m par rapport à la face supérieure du plancher bas de la pièce si elle se situe en étage.

Le cas spécifique des briques en pavés de verre

Dès lors qu'elles font corps avec le mur dans lequel elles sont insérées et qu'elles sont fixes (c'est-à-dire sans châssis ouvrant), les briques en pavés de verre ne constituent ni une vue, ni un jour de souffrance.

<i>Sont considérés comme des éléments constituant des vues directes au sens du présent règlement :</i>	<i>Ne sont pas considérés comme des éléments constituant des vues directes au sens du présent règlement :</i>
<ul style="list-style-type: none"> - les fenêtres - les portes fenêtres - les balcons - les loggias - les terrasses situées à plus de 0,60m du terrain naturel - les lucarnes - les fenêtres et châssis de toit 	<ul style="list-style-type: none"> - les portes pleines - les ouvertures en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m par rapport au terrain au terrain naturel - les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher des étages (y compris les ouvertures de toit) - les ouvertures placées à plus de 2,60 m du plancher du rez-de-chaussée. - les châssis fixes et en verre translucide - les marches et palier des escaliers extérieurs - les pavés de verre fixes et inséré dans la maçonnerie - les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse) - les terrasses situées à moins de 0,60 m du terrain naturel - la modification des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE : UA

Rappel

Pour faciliter la compréhension de certains termes utilisés dans le présent chapitre, il conviendra de se référer à la définition des termes réglementaires et au lexique du Titre 1 Article 8.

De plus, il est rappelé que les dispositions applicables en toutes zones précisées au Titre 1 Article 7 concernent, naturellement, le présent chapitre.

La zone UA est également concernée par le périmètre de protection de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi ; déclaré d'utilité publique par arrêté interpréfectoral n°2008/88 du 8 janvier 2008, modifié par arrêté interpréfectoral n°2010/6845 du 30 septembre 2010. Ces arrêtés s'imposent aux autorisations du droit des sols en tant que servitude d'utilité publique sur les parcelles listées en annexe de l'arrêté n°2008/88.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- L'implantation, l'extension ou la modification des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale sauf celles indiquées à l'article UA 2.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, les affouillements et exhaussements de sol nécessitant une autorisation au titre des articles R.421-19, R.421-20 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération. Les stockages à l'air libre.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes constituant un habitat.
- En UAa, Les occupations à rez-de-chaussée donnant sur la rue du Général de Gaulle et la rue Jules ferry à destination autre que le commerce, l'artisanat, et les services. Les accès et locaux techniques ne sont pas visés par cette disposition réglementaire.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les dépôts, stockages et traitements d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux, ferrailles, véhicules hors d'usage, de quelque nature que ce soit.
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers des constructions autorisées ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Les constructions et installations situées dans les zones du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport d'Orly définies par les articles L.112-10 à L.112-15 du Code de l'Urbanisme.
- Les occupations et utilisations du sol interdites dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi s'imposent (cf. les 2 arrêtés interpréfectoraux précitée).

ARTICLE UA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont notamment autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les constructions destinées à l'entreposage dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement et à la double condition :
 - ✓ Qu'elles soient directement liées à l'activité artisanale ou commerciale implantée sur le terrain.
 - ✓ Que la superficie d'entreposage représente moins de 30% de la surface de plancher totale de l'ensemble de l'activité.
- Les constructions et installations situées dans les secteurs de bruit identifiés au voisinage des infrastructures de transports terrestres sous réserve qu'elles respectent les prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit pour chacun de ces secteurs. Les arrêtés sont mentionnés dans le PLU et sont consultables en Mairie.
- Les constructions et installations situées dans les secteurs de bruit dans l'environnement sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de la commune.
- Les constructions et installations situées dans les zones du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport d'Orly sous réserve qu'elles respectent les conditions fixées par les articles L.112-10 à L112-15 du Code de l'Urbanisme et le Plan de Gêne Sonore (PGS) approuvé par arrêté interpréfectoral le 30/12/2013.
- Les installations de toute nature dans la mesure où celles-ci sont nécessaires au fonctionnement des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations situées dans les zones du Plan de Préventions des Risques Naturels prévisibles d'Inondations et coulées de boue par ruissellement en secteur urbain (PPRI Ruissellement Urbain) sous réserve qu'elles respectent les prescriptions de l'arrêté n°2001/2440 du 9/07/2001.
- Les constructions et installations situées dans les zones du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine et de la Marne dans le département du Val-de-Marne sous réserve qu'elles respectent les prescriptions de l'arrêté préfectoral N°2007/4410 du 12 novembre 2007 entré en application le 15/12/2007.
- Les occupations et utilisations du sol admises dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi devront être conformes aux prescriptions édictées par les 2 arrêtés inter préfectoraux précités.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

UA 3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité (voir définition) d'une largeur minimale de 3,50 m.

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

Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères et doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les voies d'accès constituées de servitudes de passage, de chemins de desserte privés ou de voies privées doivent également disposer d'une largeur minimale de circulation automobile de 3,50 m à laquelle s'ajoute une largeur de circulation piétonne (trottoir ou allée) de 0.90 m minimum. Ces règles s'appliqueront entre autres, aux constructions situées en second rang par rapport à l'alignement de la voie publique.

UA 3.2 Voirie, voie secondaire et notion de bon état de viabilité

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.
- Toute voie privée de plus de 30 m, se terminant en impasse, doit être aménagée de sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'incendie et de secours et les véhicules de ramassage des ordures ménagères.
- Sera considéré comme en bon état de viabilité les voies comprenant un traitement de surface de finition capable de supporter les engins de défense et de secours tel pavage, enrobés poreux ou non, etc.

UA 3.3 Desserte des places de stationnement

Les places de stationnement réalisées sur une même propriété devront être desservies à partir de l'accès à celle-ci et non directement depuis la voie.

ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UA 4.1 Réseau d'alimentation en eau potable

Tous les bâtiments et installations, y compris les extensions, sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'eau potable.

UA 4.2 Réseau d'assainissement

Tous les bâtiments et installations, y compris les extensions, sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement de type séparatif.

Les réseaux internes à la parcelle privative seront de type séparatif et devront respecter l'ensemble des dispositions réglementaires relatives à l'assainissement et à la gestion des eaux pluviales. L'utilisateur est responsable du bon raccordement des eaux usées qu'il génère sur le réseau public correspondant

; il en va de même pour les eaux pluviales, dans la mesure où un rejet au service public des eaux pluviales a été préalablement autorisé.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé.

Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (Délibération du Conseil général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014) et les conditions de dessertes des terrains raccordés au réseau départemental d'assainissement ; ces documents sont présents dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme.

Si le raccordement est envisagé sur le réseau dont la gestion est assurée par le SyAGE, il devra respecter le règlement d'assainissement des eaux pluviales du SyAGE établi en date du 11 mars 2014 (règlement détaillé ci-dessous).

Dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi, les prescriptions spécifiques édictées par les 2 arrêtés interpréfectoraux précités concernant les rejets d'eau usées et eaux pluviales devront être respectées.

Réseau d'assainissement d'eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément aux réglementations en vigueur suivant les cas du Département au travers du Règlement Départemental de l'Assainissement et du règlement d'assainissement des eaux pluviales du SyAGE établi en date du 11 mars 2014.

Réseau d'assainissement pluvial

Sur le réseau d'assainissement pluvial du département :

Le règlement départemental ne s'applique que sur les réseaux d'eaux pluviales dont le département assure la gestion jusqu'à l'exutoire au milieu naturel.

En cas d'absence de zonage communal réglementaire, la commune peut s'appuyer sur le zonage pluvial départemental qui a une valeur de guide technique de recommandations et propose une vision harmonisée des règles de gestion des eaux pluviales à l'échelle des différents bassins versants situés sur le territoire départemental. Adopté par délibération du Conseil départemental n°2014-3-5.8.33 du 19/05/2014, le zonage pluvial départemental constitue un outil pour une gestion durable des eaux pluviales à l'échelle du territoire départemental dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible, tout en ayant la possibilité, au cas par cas, et en fonction de la nature du projet, de la nature du sous-sol concerné et de la capacité des réseaux départementaux, d'autoriser un rejet à débit limité dans ces réseaux.

Dans ce cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement. Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit limité et la valeur de ce débit de 5L/s/ha ne devra pas être dépassée quel que soit l'événement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Les rejets au réseau pluvial départemental qui seront autorisés devront respecter les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental, qui est présenté dans les annexes du présent Plan Local d'Urbanisme.

Voir les détails dans l'annexe du PLU (annexe 14 du PLU).

Sur le réseau d'assainissement pluvial du SyAGE :

Le règlement impose le principe du « zéro rejet » : les propriétaires ou pétitionnaires doivent mettre en place tout dispositif évitant le rejet (par raccordement direct ou par ruissellement) des eaux pluviales vers les ouvrage et le domaine public (collecteur, caniveau de voirie, fossé, cours d'eau, etc.), à l'exception d'impossibilités techniques réglementaires ou de configuration des lieux qui sont définies dans le règlement du SyAGE ou dans le règlement Départemental.

Il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. La conception doit utiliser au mieux la topographie ; la granulométrie et la texture des matériaux seront utilement mises à profit pour faciliter l'infiltration et réguler le ruissellement. Les techniques peuvent être composées de : toiture terrasse réservoir, parking inondable, dépression /noue, fossé drainant, zone temporaire inondable intégrée et paysagère... Pour un souci de pérennité du dispositif, celui-ci sera réalisé, en priorité, à ciel ouvert.

Les ouvrages mis en œuvre par les pétitionnaires ou les propriétaires doivent répondre aux règles de limitation de débits qui sont définies par le règlement d'assainissement des eaux pluviales du SyAGE établi en date du 11 mars 2014 ou dans le règlement Départemental.

Le projet fera l'objet d'une étude technique particulière à la charge du pétitionnaire. Celle-ci intégrera l'identification des réseaux existants et prévoira la suppression des réseaux parasites et irréguliers.

Protection des milieux

Dispositions du département :

Voir les détails dans l'annexe du PLU (annexe 14 du PLU).

Dispositions du SyAGE :

Afin de protéger les milieux, la pollution de temps de pluie devra être réduite et traitée à l'amont par tout dispositif adapté au risque engendré par l'aménagement. Toute surface roulante de plus de 300 m² est notamment concernée par cette disposition.

Dispositions propres aux piscines

Dispositions du département :

Voir les détails dans l'annexe du PLU (annexe 14 du PLU).

Dispositions du SyAGE :

L'exutoire des bassins devra être raccordé au réseau d'eaux usées et leur vidange dans ledit réseau ne pourra excéder un débit de 10 m³/heure. Les eaux de nettoyage des plages, du bassin après vidange ainsi que les eaux de nettoyage des filtres devront être également évacuées dans le réseau d'eaux usées. Préalablement à la vidange du bassin, il sera nécessaire de demander l'accord auprès du service entretien du SyAGE au moins 48 heures avant la réalisation de cette opération.

UA 4.3 Réseau d'électricité et télécommunication

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

Les branchements aux réseaux d'électricité et de télécommunication sur le domaine public comme sur
Commune de Villeneuve-le-Roi Projet de PLU présenté au Conseil Territorial en date du 15/02/2022 – Règlement

les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

Les coffrets électricité-gaz ne devront pas constituer de saillies et seront dissimulés dans la façade ou dans la partie pleine de la clôture sur rue.

Les paraboles et autres antennes doivent être implantées exclusivement sur la toiture, en retrait de la façade pour être le moins visible possible de la voie publique.

UA 4.4 Collecte des déchets ménagers

Toute construction d'immeuble d'habitation collective ou de surface commerciale devra comporter des locaux spéciaux pour le remisage des conteneurs à déchets ménagers prenant en compte le tri sélectif.

Ces locaux de remisage doivent être conçus, quant à leurs dimensions, leurs dispositions, et leurs accès à partir de la voie publique, de façon à permettre :

- le stockage de tous les conteneurs nécessaires à l'immeuble, notamment pour le tri sélectif ;
- la manipulation sans difficulté de ces conteneurs ;
- les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci. Ils devront être clos, pourvus de l'éclairage et d'un système de ventilation indépendant des autres locaux. Ces locaux ne doivent pas avoir de communications directes avec les locaux affectés à l'habitation, au travail ou au remisage de voitures d'enfants, à la restauration et à la vente de produits alimentaires.

La surface des locaux doit être suffisante afin d'accueillir l'ensemble des conteneurs. L'avis du service technique de la commune sera obligatoire lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, pour valider cette superficie.

UA 4.5 Réseau d'énergies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions à condition que les dispositifs techniques nécessaires ne soient pas source de nuisances nouvelles pour l'environnement, notamment sonores et qu'ils s'intègrent à l'architecture du bâtiment et aux paysages urbains.

ARTICLE UA 5 CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES

UA 6.1 Implantation des constructions : règle générale

- Dans le secteur UAa, les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées.
- Dans le secteur UAb, les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 5 m de l'alignement des voies publiques ou privées.
- Dans le secteur UAc, les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement ou en

retrait d'au moins 5 m des voies publiques ou privées.

- Dans le secteur UAd, les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait à au moins 5 m de l'alignement des voies publiques ou privées.

Il est précisé que le retrait de la construction vis-à-vis de l'alignement se calculera à partir de la façade sur rue et non pas des saillies ou débords de façade suivants : perrons, escaliers en façade, terrasses d'une hauteur inférieure ou égale à 0.60 m, balcons, modénatures, marquises.

UA 6.2 Implantations des constructions : dispositions particulières

Les constructions peuvent être implantées en UAa et UAc avec un retrait vis-à-vis de l'alignement exigé ou en UAb et UAd avec une avancée vis-à-vis du retrait exigé des constructions ;

Les constructions peuvent être implantées dans des dispositions différentes de la règle générale si celle-ci se justifie par :

- Une recherche de continuité avec une construction principale existante contiguë ou proche, en termes d'harmonie architecturale ou locale (implantation, alignement existant...) à condition de travailler architecturalement sur le rythme et la séquence des façades et des constructions notamment pour celle d'une longueur supérieure à 8m.
- Une recherche esthétique, de la construction au niveau de la façade donnant sur rue.
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas les règles d'alignement ou de retrait.
- Pour permettre la réalisation de stationnement couvert (garage) dans la bande de retrait par rapport aux voies, à condition que le garage n'excède pas 5m de large. Le reste du bâtiment devra respecter la distance de retrait énoncée à l'article précédent.

Dans ces cas particuliers, la profondeur du retrait ou de l'avancée n'est pas réglementée.

Un retrait du dernier ou des deux derniers niveaux pourra être exigé vis-à-vis de l'alignement suivant les conditions déterminées à l'article UA 10 ou en vue d'une meilleure insertion du bâtiment avec les constructions limitrophes.

Un surplomb du domaine public pourra être autorisé sous réserve que sa partie supérieure se situe à au moins 4,50 m au-dessus du niveau du trottoir. Dans tous les cas, ce surplomb devra recevoir une autorisation par le gestionnaire de la voie ou du domaine public.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

UA 7.1 Règle générale pour les limites latérales

Les constructions peuvent être implantées soit sur une limite latérale, soit sur plusieurs limites latérales, soit en retrait. Les façades ou parties de façades implantées en limites latérales ne comportent pas de baie.

Les constructions qui disposent d'une façade donnant sur la rue du Général de Gaulle, devront privilégier une implantation sur les limites séparatives et dans la continuité des façades avant et arrière voisines, en tenant tout particulièrement compte des gabarits du bâti des immeubles voisins et

contigus.

En cas de retrait de la construction ou d'une partie de la construction vis-à-vis des limites latérales la construction devra respecter :

- En l'absence de vue directe un retrait de 4 m minimum sera exigé pour les constructions dont la hauteur de façade à l'égout n'excède pas 10 m, au-delà de cette hauteur le retrait sera porté à 6 m.
- En présence d'une vue directe un retrait de 8 m minimum sera exigé.

La longueur des pignons implantés en limite latérale dont la hauteur est supérieure à 4 m ne pourra excéder 15 m (sauf pour les rez-de-chaussée autorisés dans l'article 1.2). Pour favoriser la qualité architecturale des projets, les mineurs éléments en saillie (balcons, bow-windows...) ne sont pas comptabilisés dans cette longueur de 15 m.

UA 7.2 Règle générale pour les limites de fond de parcelle

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de parcelle suivant un retrait dont la distance D sera au moins égale à la hauteur H en tout point de celle de la façade de la construction : $D=H$.

Les constructions devront respecter un recul de 4 m minimum si elles ne comportent pas de baies et 8 m minimum si elles comportent des baies.

UA 7.3 Dispositions particulières pour les constructions existantes et les annexes

La modification, l'extension ou la surélévation d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas l'article 7.1 peuvent être autorisées à condition que :

- Que ces travaux n'aggravent pas la situation de la construction au regard de cette règle et que, le cas échéant, les façades créées dans le prolongement ne comportent pas de baies ;
- Ou que les travaux aient pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m.
- En cas de disposition de cour commune.

Les annexes dont la hauteur est inférieure à 2,60 m peuvent être implantées sur les limites latérales ou de fond de parcelle.

UA 7.4 Dispositions particulières en limite de la zone ferroviaire UFc

Pour les parcelles contiguës à la zone UFc (emprise ferroviaire), les constructions devront respecter les servitudes relatives aux chemins de fer annexées au PLU. Une dérogation aux « règle générale pour les limites latérales » pourra être accordée afin d'établir les constructions à au moins 2 mètres de la limite légale du chemin de fer.

ARTICLE UA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

Les bâtiments situés sur une même propriété, contigus ou non à l'exception des annexes doivent être implantés de telle manière que la distance mesurée perpendiculairement au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal :

- À la hauteur de la façade du bâtiment, si la façade comporte des vues directes la distance ne

pourra être inférieure à 8 m.

- À la moitié de cette hauteur avec un minimum de 4 m sans vue directe.

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus sauf par rapport aux annexes.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, une implantation avec un retrait moindre peut être autorisée dès lors que les travaux ont pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur maximum de 0,25m.

Pour les annexes, et pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans une bande d'une largeur de 20 m prise par rapport à l'alignement, l'emprise au sol autorisée n'est pas limitée, au-delà l'emprise au sol autorisée ne pourra excéder 50% de la surface restante.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

Pour l'emprise au sol des constructions ou installations situées dans les zones du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine et de la Marne dans le département du Val-de-Marne, il sera fait application des prescriptions de l'arrêté préfectoral N°2007/4410 du 12 novembre 2007 entré en application le 15/12/2007.

ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée en tout point par rapport au terrain naturel avant travaux, à l'aplomb de la construction.

Sous réserve du respect des autres règles, les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions ne pourront excéder les valeurs suivantes :

- En secteur UAa : 12 m à l'égout du toit et 15 m au faîtage. A partir du niveau R+3, un retrait (attique) d'au moins 1,20 m par rapport aux façades donnant sur rue est obligatoire.
- En secteur UAb: 9 m à l'égout du toit et 12 m au faîtage. A partir du niveau R+3, un retrait (attique) d'au moins 1,20 m par rapport aux façades donnant sur rue est obligatoire.
- En secteur UAc: 16 m à l'égout du toit et 18 m au faîtage. A partir du niveau R+4, un retrait (attique) d'au moins 0,90 m par rapport aux façades donnant sur rue est obligatoire. La hauteur pourra être portée à 23 m au faîtage à condition que les deux derniers étages soient réalisés en attique avec un retrait d'au moins 1,20 m par rapport aux façades visibles depuis le domaine public. En cas d'attique, il n'est pas fixé de règle de hauteur à l'égout du toit.
- En secteur UAd: 16 m à l'égout du toit et 18 m au faîtage. Pour les façades donnant sur l'avenue Le Foll, la hauteur maximale (telle que définie au Titre 1 article 8) est limitée à 21m. Il sera alors recommandé de réaliser les deux derniers étages en attique avec un retrait d'au moins 1,20 m par rapport aux façades visibles depuis le domaine public.

En cas de toiture terrasse, la hauteur l'égout du toit sera calculée au point bas de l'acrotère.

De façon à permettre un bon raccordement aux bâtiments immédiatement voisins, un même bâtiment pourra avoir, pour partie, des hauteurs différentes, en fonction du meilleur raccord possible aux bâtiments voisins immédiats et dans la limite de 1 niveau en plus ou en moins.

La hauteur peut être majorée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du PLU.

La hauteur des façades des constructions sur rue devra prendre en compte les retraits obligatoires définis à l'article UA 11.

Disposition spécifique en zone inondable du PPRI :

Toutefois pour tenir compte du caractère inondable des terrains, les hauteurs maximales fixées dans l'article réglementant les hauteurs des constructions, peuvent être majorées d'une valeur correspondante à la différence de niveau entre le sol du terrain naturel (TN) avant travaux et la cote du niveau des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC).

Par ailleurs pour les bâtiments d'habitation (hors annexes) existants avant le PPRI et implantés en fond de parcelle, il sera possible de réaliser une surélévation dès lors qu'il n'existe pas de niveau complet habitable au-dessus de la cote des PHEC (cf. définition 19 du règlement du PPRI). Cette surélévation sera limitée à un seul niveau et dans la limite de 3,50 mètres supplémentaires par rapport à la hauteur de l'existant.

ARTICLE UA 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, 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 R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

UA 11-1 Traitement des façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, mâchefer...) est interdit.

Le choix des couleurs du ravalement des façades, des menuiseries et des ferronneries sera établi en fonction du nuancier de la commune de Villeneuve-le-Roi annexé au Plan Local d'Urbanisme (annexe 26).

Le traitement des façades principales sur voies publiques ou privées supérieures à 8 m de longueur devra présenter un travail architectural de rythme et de séquences de la façade ainsi que des variations d'ordonnement des façades (rythmes des percements, hauteurs, traitement des parements, coloration d'enduits, retraits, etc. ...).

Au niveau des limites séparatives, les extrémités des terrasses sur rue seront pourvues d'un pare-vue latéral d'une hauteur de 1,90 m minimum.

Les façades-pignons, mitoyennes ou non, laissées à découvert ou à édifier, doivent être traitées en harmonie avec les façades principales et les constructions avoisinantes, notamment les façades-pignons visibles d'une voie publique.

Les réhabilitations d'immeubles et ravalements de façades devront respecter les modénatures et l'architecture d'époque de la construction de l'immeuble. Ces modénatures devront être conservées ou reconstituées dans toute la mesure du possible.

Lors des extensions ou des modifications de façades, les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment.

L'usage du bois ainsi que celui des toitures végétalisées sont autorisés.

Les accès, en façade sur rue, ou aux surfaces de stationnement seront traités par des porches;

Les rampes d'accès éventuelles aux surfaces de stationnement seront masquées par une porte.

UA 11-2 Traitement des façades commerciales

Les créations et les modifications de façades commerciales sont soumises à déclaration préalable.

La séparation commerce-logement sera marquée nettement pour identifier clairement la fonction commerciale. La vitrine et le décor commercial seront limités à la hauteur des appuis de baies du premier étage, y compris pour les commerces utilisant les surfaces du premier étage. Aucun des éléments constituant cet ensemble (enseigne, moulure, corniche, etc. ...) ne devra masquer les pièces d'appui de ces baies. Le traitement de l'ensemble de la vitrine et du décor commercial ne devra pas être filant sur toute la longueur d'une façade; notamment les entrées d'immeubles et les porches ne devront pas supporter d'éléments de devanture.

La réalisation de murs aveugles en rez-de-chaussée n'est pas autorisée. L'aménagement de la devanture respectera le rythme des parties pleines et des parties « vides » (portes, fenêtres, etc...) de la façade.

L'aménagement des devantures de magasin devra garantir la transparence visuelle vers l'intérieur du magasin. Les rideaux seront implantés en arrière de la vitrine, toutefois ils pourront être autorisés à l'extérieur pour des raisons de sécurité, ils pourront être pleins pour des problèmes de sécurité. Les coffrages des rideaux métalliques seront implantés à l'intérieur de la boutique et ne devront pas dépasser sur le domaine public sauf si ceux-ci sont nécessaires vis-à-vis de la sécurité. Les coloris et matériaux utilisés pour la devanture devra faire l'objet d'un traitement architectural correspondant au quartier.

UA 11-3 Traitement des toitures

Sont autorisées pour les constructions neuves et les surélévations ou modifications de bâtiments existants :

- les toitures en pentes dont l'inclinaison n'excédera pas 45 %,
- les toitures-terrasses dans la mesure où elles sont directement accessibles horizontalement depuis un niveau habité de la construction.
- les toitures terrasses non accessibles à condition de respecter une des conditions ci-dessous :
 - o Lorsqu'elles sont destinées à recevoir des équipements techniques liés à la mise en œuvre de recherche d'énergies renouvelables nécessitant un entretien (capteurs solaires, pompes à chaleur, dispositif éolien...)
 - o Lorsqu'elles permettent de favoriser la récupération des eaux pluviales et le principe du « zéro rejet »
 - o Lorsqu'elles sont végétalisées.

Dans tous ces cas, les éléments en toiture seront intégrés à la construction ou masqués par des éléments appropriés tels corniches débordantes, toits et éléments de façade pleins.

Les baies d'éclairage des combles devront être édifiées dans l'axe des percements aux étages inférieurs et leur dimension hors tout n'excédera pas la dimension de la baie située à l'étage inférieur.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné visible ou en fibrociment sont interdites.

Les dispositifs de sécurité tels les garde-corps des balcons et terrasses et les lignes de vie devront figurer au permis de construire et être intégrés à l'harmonie de la façade. Les garde-corps inclinés ne sont autorisés que pour la mise en sécurité des constructions existantes.

UA 11-4 Traitement des clôtures

Règles générales :

La hauteur des clôtures ne pourra dépasser **2 mètres**. La hauteur maximum des piliers : 2,20 m. Des possibilités de hauteurs plus importantes sont autorisées pour les CINASPIC, sans pouvoir dépasser 2,50 m.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, mâchefer...) est interdit.

Les portails et clôtures en bois ou fer forgé ouvragé sont recommandés. Les clôtures en aluminium sont autorisées.

Les clôtures bordant les voies :

Elles devront être composées d'un soubassement plein maçonné de 0,60 m minimum et d'1,20 m maximum de hauteur surmonté, le cas échéant, de préférence d'une grille métallique, ou à défaut de tout autre dispositif à claire-voie, et doublées d'une haie végétale (composée d'essences végétales variées).

Les brise-vues de quelque type que ce soit sont interdits ; ainsi que les grillages et les treillis soudés.

Lorsque des murs pleins (c'est-à-dire sans partie en claire-voie) existent dans la rue, il peut être pour des raisons d'intérêt architectural ou d'harmonie avec les propriétés voisines, autorisé la création et le prolongement de murs pleins. Dans ce cas, une demande motivée devra être faite. Cette dernière devra présenter des photographies d'insertion dans l'environnement précisant la relation avec le mur de clôture existant.

Les clôtures entre voisins (clôtures latérales et en fond de parcelle) :

Elles seront accompagnées d'une haie vive (composée d'essences végétales variées) et constituées soit :

- d'un barreaudage, d'un treillis soudé, de panneaux en bois ou matière assimilée
- d'un mur plein maçonné (bahut)
- d'une partie maçonnée et une partie en claire-voie. Dans ce cas, elles devront être composées d'un soubassement plein maçonné de 0,60 m minimum et d'1,20 m maximum de hauteur surmonté, le cas échéant, de préférence d'une grille métallique, ou à défaut de tout autre dispositif à claire-voie.

Dans les secteurs compris dans le périmètre du PPRI :

Dans les secteurs concernés par le PPRI la réalisation des clôtures respectera les dispositions réglementaires du PPRI.

Toutes les clôtures en limites séparatives devront être doublées d'une haie végétale d'une composition variée. Il est recommandé d'appliquer cette règle aux clôtures en limite de voie publique.

Les treillis soudés sont autorisés pour les clôtures entres voisins.

Les brise-vues de quelques types que ce soit et les grillages sont interdits sur les clôtures bordant les voies.

Un dépassement de la hauteur de la partie pleine du soubassement est autorisé pour les installations techniques relatives aux réseaux (boîtiers EDF, etc.) et les portails.

UA 11-5 Dispositions diverses

Les citernes, bassins de rétention ainsi que les installations similaires seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique ou qu'ils soient accompagnés de traitements paysagers.

UA 11-6 Édifices remarquables intéressants ou repérés au plan de zonage

Le document graphique identifie des ensembles bâtis et immeubles que le PLU protège en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme parce qu'ils possèdent une composition urbaine et architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain et appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Il est établie une distinction suivant trois catégories d'éléments patrimoniaux repérés sur le plan de zonage : édifices remarquables, édifices intéressants, édifice repéré comme ayant au moins un élément intéressant.

La restauration ou reconstruction des bâtiments ou l'extension de partie de ces bâtiments doit respecter l'ordonnancement de l'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du contexte.

La démolition de parties d'un bâtiment concerné peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.

Les bâtiments identifiés comme remarquables sont interdits à la démolition.

L'isolation thermique par l'extérieur sera interdite pour l'ensemble des bâtiments identifiés (bâtiment remarquable, intéressants et repérés comme comportant au moins un élément intéressant).

A titre informatif, le PLU comporte une annexe (n° 23) qui décrit ces constructions.

UA 11-7 Intégration des panneaux solaires et des appareils de climatisation et d'extraction d'air

La mise en œuvre des panneaux solaires devra prendre en compte les préconisations suivantes

Pour le bâti remarquable et les édifices à caractères historique ou d'intérêt local, les panneaux sont des éléments modernes qui impactent le caractère architectural du bâti ou en altèrent l'équilibre fragile. La recherche d'une implantation, sur un bâtiment secondaire plus neutre ou au sol, non visible depuis l'espace public sera privilégiée. Les annexes, extensions ou appentis existants, peuvent être le lieu de regroupement de panneaux, la structure compartimentée des vérandas se prêtant aisément à l'intégration de ces panneaux. Pour les constructions ordinaires, récentes, à l'architecture neutre, et sans covisibilité avec le ou les monuments historiques, les panneaux pourront être implantés dans le respect de l'unité de la toiture et en concordance avec les façades. Ils ne seront pas visibles depuis le domaine public.

Il est essentiel de positionner correctement les panneaux en toiture pour éviter un morcellement excessif de la couverture ; de respecter obligatoirement la pente existante du toit ; de composer la pose des panneaux en harmonie avec les éléments d'architecture de la façade (emprise et gabarits des baies, axes des ouvertures) ; de rechercher une implantation dont l'impact sur le domaine public soit limité ; de mettre en place des châssis de teinte sombre et des panneaux ayant un aspect mat, granité ou antireflets pour en limiter l'impact visuel, les panneaux doivent se substituer aux matériaux en place .

Les appareils de climatisation et d'extraction d'air :

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer dans le paysage en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux (grilles métalliques, etc...)

Leur implantation est interdite en façade, sauf s'ils sont intégrés dans les façades et dissimulés derrière les enseignes ou des dispositifs architecturaux (grilles métalliques en allège au nu de la façade, etc.).

ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT

UA 12.1 Constructions neuves : Règle générale

Les emplacements destinés au stationnement doivent respecter les prescriptions réglementaires du PPRI de l'arrêté préfectoral N°2007/4410 du 12 novembre 2007 entré en application le 15/12/2007.

Les 2/3 au moins des places de stationnement devront être couvertes, sauf pour les programmes créant moins de 3 logements.

Des dispositions différentes pourront être appliquées dans la limite au moins de la moitié minimum de places de stationnement couvertes. La moitié au moins des places de stationnement devra être couverte sauf pour les programmes créant moins de 3 logements, celles non couvertes seront traitées avec un revêtement perméable.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation.

Les places commandées sont autorisées pour les immeubles d'habitation dès lors que le nombre de places automobiles requises par le PLU est atteint en accès direct.

Les établissements industriels, de bureau, d'activités, de stockage et commerciaux devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargements, de déchargement et manutention sans encombrer la voie publique et pour les besoins de leur personnel.

Les constructions neuves devront prendre en compte les dispositions du Décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments et aux infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos.

Normes de stationnements pour les véhicules motorisés par catégories de construction

Le nombre de places de stationnement à réaliser par catégories de construction est présenté ci-après. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus explicitement ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Pour tous types de constructions, le calcul du nombre total de places sera d'abord effectué en application des règles qui suivent à chaque destination spécifique de locaux telle que précisé (généralement en m² de Surface de Plancher SP) dans le permis de construire. Ce premier calcul sera arrondi au nombre de places supérieur après calcul.

Constructions destinées à l'habitation

- 1,5 places par logement
- 1 place par logement dans un rayon de 500 m d'une gare
- Logements locatifs sociaux financés à prêt aidé par l'état, établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou résidences universitaires: 1 place par logement et 0,5 place par logement dans un rayon de 500 m d'une gare

Constructions destinées aux bureaux

- Bureaux à plus de 500 m d'une gare : 1 place pour 55 m² de SP
- Bureaux à moins de 500 m d'une gare : 1 place pour 45 m² de SP

Constructions destinées au commerce à l'artisanat, à l'industrie ou à l'entrepôt

- Commerces et artisanat inférieurs ou égal à 200 m² : 1 place pour 100 m² de SP

- Commerces et artisanat supérieurs à 200 m² jusqu'à 400 m² : 2 places pour 100 m² de SP
- Commerces et artisanat supérieurs supérieur à 400 m² : 4 places pour 100 m² de SP
- Industrie : 1 place pour 150 m² de SP
- Entreposage : 1 place pour 150 m² de SP

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- 3 places pour 5 chambres

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Suivant les besoins induits par l'activité

Normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés

Des emplacements aisément accessibles depuis le domaine public, pour les vélos devront être prévus pour toute nouvelle construction à destination d'habitat, de bureaux, d'activités et de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Des dispositions différentes pourront être prises pour les bâtiments existants.

Aux abords des gares de RER « Villeneuve-le-Roi », « Les Saules » et « Orly-ville », il sera prévu 1 place sur 50 dédiée aux deux-roues non motorisés.

Constructions destinées à l'habitation

Il doit être prévu :

- pour les logements jusqu'à deux pièces principales : au minimum 0,75m² dédié au stationnement pour les deux-roues non motorisés par logement,
- et dans les autres cas : 1,5m² par logement, avec une superficie minimale de 3m² (pour l'ensemble de l'opération).

Constructions destinées aux bureaux

Il doit être prévu au minimum 1,5m² dédiés au stationnement pour les deux-roues non motorisés pour 100m² de surface de plancher de bureaux.

Constructions destinées à l'activité, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, à l'industrie et aux équipements publics

Il doit être prévu 1 place pour 10 employés, ainsi que des stationnements visiteurs dans une proportion évaluée selon le projet.

Les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, accueillant un service public, constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, et possédant un parking de stationnement pour les véhicules motorisés, devront se conformer aux réglementations suivantes :

- Décret n°2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs ;
- Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code la construction et de l'habitation.

Etablissements scolaires

Il doit être prévu au minimum :

- Ecoles primaires : 1 place de stationnement pour les deux-roues non motorisés pour 8 à 12 élèves.
- Collèges et lycées : 1 place pour 3 à 5 élèves
- Université : 1 place pour 3 à 5 étudiants.

Normes de création d'aires de livraison au sein des espaces privés des constructions nouvelles :

- Pour les commerces : 1 aire de livraison pour 1 000 m² de surface de vente ; cette aire doit permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60 m de large, d'au moins 6 m de long et 4,20 m de haut, y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur. En outre, elle doit disposer d'une zone de manutention (de l'ordre de 10 m²). Ces dimensions pourraient être diminuées sur justification ;
- Pour les bureaux et activités : 1 aire de livraison de 100 m² pour 6 000 m² de surface de plancher.

UA 12.2 Changements de destination, aménagements, extensions

Pour les changements de destination de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiments à destination autre que l'habitation, la règle générale s'applique mais il n'est exigé de places de stationnement supplémentaires que pour les besoins nouveaux induits par l'opération.

En cas de démolition/reconstruction, la totalité des places de stationnement sera demandée, en application des dispositions générales.

UA 12.3 Impossibilités techniques

En cas d'impossibilités techniques de réaliser les places de stationnement sur le terrain de la construction le pétitionnaire peut mettre en application les dispositions prévues au titre 1 du règlement.

ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

RAPPEL : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations maintenues, supprimées ou créées (article R.431-9 du Code de l'Urbanisme).

UA 13-1 Règles générales

Dans une bande d'une largeur de 20 m prise par rapport à l'alignement, les espaces libres ne sont pas réglementés ; au-delà 25% des espaces restants libres des emprises des constructions autorisées devront être traités en espace verts. Un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de terrain libre doit être planté.

Tous les espaces libres devront comprendre des revêtements poreux permettant l'infiltration des eaux de pluies et faire l'objet d'un relevé des plantations existantes avant travaux.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

Pour l'emprise au sol des constructions ou installations situées dans les périmètres des PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine et de la Marne dans le département du Val-de-Marne) l'emprise au sol ne pourra excéder celle définie par application des prescriptions réglementaires de

l'arrêté préfectoral du 28 juillet 2000 modifié le 12/11/2007, annexé au PLU.

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, qui privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration.

Les espaces verts sur dalle doivent comporter une épaisseur minimale de terre végétale de :

- 0.30 m pour le gazon;
- 0.60 m pour les plantations arbustives.

Dispositions complémentaires à proximité ou sur la plateforme aéroportuaire d'Orly, et sur l'ensemble de la commune aux abords des voies publiques

Les plantes à racines traçantes (telles que les peupliers, les acacias ou les robiniers) sont interdites à moins de 50 mètres des constructions, des aménagements de voiries et des différents réseaux.

Dispositions complémentaires à proximité ou sur la plateforme aéroportuaire d'Orly

Les plantes, susceptibles d'attirer les oiseaux, sont interdites. On pourra se référer aux études de la DTI (Direction de la Technique et de l'Innovation) de la DGAC (Direction Générale de l'Aviation Civile). La liste des plantes déconseillées figure dans les annexes du PLU : Fiche DGAC principales plantes décoratives déconseillées sur les aérodromes.

Dispositions complémentaires applicables dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi.

L'utilisation d'engrais, de produits phytosanitaires et autres biocides pour l'entretien des voiries, des berges de la Seine, des voies ferrées, et des espaces verts publics et privés (désherbage, lutte contre les nuisibles) et tout stockage de tels produits est interdit. Si toutefois, la mise en œuvre de techniques alternatives respectueuses de l'environnement n'était pas possible en raison d'un manque d'accessibilité, l'utilisation de ces produits devra respecter le code des Bonnes pratiques Agricoles (annexe de l'arrêté du 22 novembre 1993, JO du & janvier 1994) et la charte « Marne Vive ».

UA 13-2 Espaces verts protégés

Les espaces verts protégés sont repérés au document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Les emprises végétalisées existant sur les terrains concernés sont localisées à titre indicatif sur le document graphique de zonage par une trame verte.

La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'espace vert protégé n'est admise qu'aux conditions suivantes : L'aménagement des sentiers, aires de jeux, pergolas, et autres installations visent à valoriser le terrain et faciliter l'usage de promenade et de détente. Cette modification ne diminue pas notablement la surface en pleine terre, elle maintient ou améliore l'unité générale, la qualité de ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

Certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante des espaces verts protégés s'ils participent à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, voies d'accès aux services de secours, emmarchements, etc.). De même, le revêtement de surfaces est admis s'il est nécessaire par la fonction des espaces concernés (cour d'école...) et s'il ne porte pas atteinte au développement des plantations existantes.

UA 13-3 Les arbres remarquables

Les arbres remarquables repérés en annexe 25 du PLU, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont des éléments de paysage à préserver. Ils doivent être conservés, sauf pour motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen. Toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un arbre remarquable pour quelque motif que ce soit, ou tous travaux exceptionnels de type abattage, devront faire l'objet d'une demande préalable auprès de la commune.

La présence d'arbres remarquables sera intégrée aux réflexions de composition urbaine dans le cas de divisions de terrains et créations de lotissements. Ainsi, il est demandé que soit respectée une zone de protection correspondant à un cercle de 15 m autour du tronc de chaque arbre, zone au-delà de laquelle toute limite de terrain devra être reportée. Dans cette zone, toute implantation urbaine est interdite (mur de clôture, revêtements, constructions) afin de garantir le développement de l'enracinement de l'essence à l'état adulte. Des aménagements légers aux abords directs des arbres remarquables, permettant leur mise en valeur sont autorisés.

SECTION III POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 14 LIMITATION DE LA SURFACE DE PLANCHER

Il n'existe pas sur le territoire de la commune des secteurs où la surface de plancher est réglementée en application de l'article L.151-20 du Code de l'Urbanisme.

TITRE III: EMBLEMES RESERVES

Le présent Titre IV s'applique à :

N° sur plan de zonage	Adresse	Surface (en m²)	Destinataire	Vocation
1	Entre la rue Raoul Delattre et la rue Paul Bert	10 179	ville	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier : réalisation d'équipements publics
2	Vers le 60 rue Paul Bert	633	ville	Emplacement réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements : construction de logements sociaux dans le cadre de l'ANRU
3	54-56, rue Paul Bert	1 649	ville	Emplacement réservé aux voies et ouvrages publics : retrait de la voirie afin de créer des noues, des stationnements et de réaménager les cheminements piétons PMR et/ou cyclables Emplacement réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements : construction de logements sociaux dans le cadre de l'ANRU
4	Avenue Le Foll	4 381	ville	Emplacement réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements : réalisation de logements en accession sociale ou privée pour équilibrer le secteur déjà pourvu en logement social

5	Parcelle à côté de l'école Cités Unies : Entre la rue Henri Dunant et l'avenue Leblanc Barbedienne (parcelles AW 532 à 534)	1 527	ville	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier : création d'équipements publics Emplacement réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements : réalisation de logements en accession
6	Avenue Carnot et rue de Condorcet (parcelle AC 204)	3 368	ville	Emplacement réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements : réalisation de logements en accession privée pour équilibrer le secteur déjà pourvu en logement social
7	Avenue Paul Painlevé (parcelles AC 128 et AC 129)	3 246	ville	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier : création d'équipements publics Emplacement réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements : réalisation de logements en accession privée pour équilibrer le secteur déjà pourvu en logement social
8	Rue Charles Nungesser	Environ 100 000	ville	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier : réalisation d'équipements publics
9	Avenue Paul Vaillant Couturier (parcelle AE 716)	289	ville	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier : réalisation d'équipements publics (parking)
10	Plaine de jeux : Rue Raoul Delattre et rue Plaine Basse (parcelles AK 4 et AK 5)	25 109	ville	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier : création d'équipements publics (skate parc, terrain multisport...) Emplacement réservé aux espaces verts à créer ou à modifier : création d'un parc
11	Ile aux oiseaux : Ile située dans les darses	9 090	ville	Emplacement réservé aux espaces verts à créer ou à modifier : réaménagement et modification d'un espace vert pour protéger l'île aux oiseaux

Plan Local d'Urbanisme *de* *Villeneuve-le-Roi*

Projet de PLU présenté au Conseil Territorial
en date du 15/02/2022

**Règlement
(extrait du zonage UB)**

Pièce n°4

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	3
TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME	5
ARTICLE 2 : PORTÉE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	5
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET VOCATION DES ZONES	6
ARTICLE 4 : LES ESPACES BOISES CLASSES	9
ARTICLE 5 : LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GENERAL, AUX AMÉNAGEMENTS D'ESPACES VERTS ET AUX CHEMINEMENTS PIÉTONS	9
ARTICLE 6 : LES SERVITUDES DES PÉRIMÈTRES D'ATTENTE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-41 5°	9
ARTICLE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES	9
ARTICLE 8 : DÉFINITION DES TERMES RÉGLEMENTAIRES ET LÉXIQUE	13
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	25
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE : UB	25
TITRE III: EMPLACEMENTS RESERVÉS	42

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L.151-8 et suivant et R.123-9 et suivant du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement et ses annexes s'appliquent à l'ensemble du territoire communal de la commune de Villeneuve-le-Roi.

ARTICLE 2 : PORTÉE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1 LES RÈGLES DE CE PLAN LOCAL D'URBANISME

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles de tout document d'urbanisme antérieur.

2.2 LES PRESCRIPTIONS PRISES AU TITRE DES AUTRES LÉGISLATIONS SPÉCIFIQUES

Les prescriptions des autres législations affectant l'occupation et l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme des règles qui figurent dans les plans et textes annexés au présent règlement.

2.3 LES PÉRIMÈTRES VISES A L'ARTICLE L151-41 5° DU CODE DE L'URBANISME

Sont reportés, sur les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme.

2.4 LES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE DU PATRIMOINE VISES A L'ARTICLE L.151-19 et L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Sont l'objet de règles particulières et constituent ce qui est désigné sous les appellations « édifice remarquable », « ensemble urbain », « alignement » et « ensemble paysager ». Ils sont reportés sur les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme Ils sont identifiés dans le présent règlement.

2.5 LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Sont instituées et gérées selon leur propre législation à laquelle il conviendra de se reporter. Les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation du sol, sont précisées en annexe au P.L.U.

2.6 LES OPERATIONS D'UTILITÉ PUBLIQUE AYANT DES EFFETS DIVERS SUR L'OCCUPATION DES SOLS

S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET VOCATION DES ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme :

- divise le territoire intéressé en zones urbaines et en zones naturelles. Les dispositions du présent règlement peuvent s'appliquer à des zones entières ou seulement à une partie de zone baptisée « secteur ».
- réserve les emplacements nécessaires aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt collectif, aux espaces verts publics.

3.1 LES ZONES URBAINES (TERRITOIRES ÉQUIPÉS OU QUI LE SERONT A COURT TERME)

Sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « U ».

Les règles particulières, applicables à chacune de ces zones ou secteurs, sont regroupées sous le titre II du présent règlement. Le Plan Local d'Urbanisme comprend les zones suivantes :

Zone UA (A = Zone centrale)

Cette zone correspond aux quartiers traditionnels à vocation de mixité fonctionnelle forte qui constituent les centralités de Villeneuve-le-Roi. Elle est constituée d'habitat, de commerces et services, d'activités artisanales, d'équipements publics et privés. Son caractère urbain est affirmé.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Secteur UAa, il correspond à la rue du Général de Gaulle
- Secteur UAb, il correspond à la rue Jules Ferry
- Secteur UAc, il correspond au quartier de la Gare
- Secteur UAd, il correspond à l'avenue Le Foll

Zone UB (B = Habitat de type collectif)

Cette zone correspond aux opérations d'habitat collectif. Il s'agit d'une zone à caractère principal d'habitat. Toutefois elle est destinée à permettre l'accueil des fonctions plus mixtes : commerces et services, équipements publics et privés.

Zone UC (C = Urbain mixte)

Cette zone correspond aux opérations d'habitat individuel ou collectif réalisées sur des parcelles de tailles variables. L'habitat y est, généralement, constitué de pavillons type maisons de ville ou maisons individuelles en continuité ainsi que d'immeubles de tailles moyennes. La mixité fonctionnelle est favorisée pour permettre l'accueil de commerces, services, et équipements.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Secteur UCa, il correspond aux secteurs urbains déjà constitués ;
- Secteur UCb, il correspond aux secteurs urbains mutables. Un périmètre d'attente est compris sur une partie ce zonage.

Zone UD (D = Tissus anciens)

Cette zone correspond au tissu ancien de la commune : le vieux pays. Il s'agit d'une zone où les constructions sont continues et le plus souvent à l'alignement. Des cours ou des jardins sont présents en cœur d'îlot. Son occupation est à vocation principale d'habitat. Elle est également destinée à accueillir des fonctions qui participent à la diversité de son tissu urbain : commerces et services, équipements publics et privés. Cette zone comprend des monuments historiques et son bâti bien que fragile est considéré comme remarquable.

Zone UE (E= Habitat individuel)

Cette zone correspond aux opérations d'habitat individuel qui ont été réalisées sur des tracés issus de lotissements anciens tels celui de la Faisanderie ou de la Gare. Les parcelles sont de tailles variables. L'habitat y est, généralement, constitué de pavillons individuels implantés en retrait de la voie publique et le plus souvent sur au moins une limite latérale. Les maisons sont accompagnées de jardins qui donnent un caractère paysager aux quartiers. Le maintien des caractéristiques des tissus actuels y est souhaité, mais des extensions mesurées des constructions actuelles, notamment des logements, restent possibles. La mixité fonctionnelle y est restreinte afin de préserver le caractère résidentiel dominant.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Secteur UEa, il correspond aux formations anciennes des grands lotissements de Villeneuve-le-Roi et au quartier pavillonnaire traditionnel en limite de la commune d'Ablon et du bord de Seine.
- Secteur UEb, il correspond aux formations plus hétérogènes et plus mixtes situées entre l'avenue de la République et la coulée végétale réalisée sous le cône de vol des avions.

Zone UF (F = Zones d'activités économiques)

Cette zone est destinée à recevoir de façon privilégiée des activités à caractère industriel, commerciales, des entrepôts pouvant présenter quelques nuisances qui entraînent leur isolement par rapport au tissu urbain composé de logements. Toutefois, l'habitat nécessaire aux activités industrielles y sera autorisé (sous respect du PEB, PPRT, PPRI...).

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Secteur UFa, il correspond aux formations industrielles situées au pourtour des darses reliées à la Seine et le long de l'avenue du huit Mai 1945.
- Secteur UFb, il correspond aux formations d'activités tertiaires et commerciales.
- Secteur UFc, il correspond aux différentes emprises ferrées sur le territoire de la commune.
- Secteur UFd, il correspond principalement à la plateforme aéroportuaire d'Orly. Elle est destinée à accueillir prioritairement des activités et équipements spécifiques liés à l'exploitation et au bon fonctionnement de l'aéroport. Elle peut accueillir d'autres activités (notamment immobilier d'entreprises et services) dès lors que cela ne contrevient pas au bon fonctionnement de l'activité aéronautique et s'inscrit dans la cohérence de la planification spatiale locale.

Zone UG (G = Habitat à dominante collective)

Cette zone correspond aux opérations d'habitat collectif récentes réalisées sous la forme d'opérations d'ensemble.

Elle comprend plusieurs secteurs qui répondent à l'échelonnement de leur formation :

- Secteurs UGa, UGb, UCc qui correspondent à des opérations soit achevées soit en cours de réalisation
- Secteurs UGd, il correspond au quartier futur des bords de darses. Un périmètre d'attente est compris dans le secteur UGd.

Zone UN (N= Equipement)

Cette zone est destinée à recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif

3.2 LES ZONES A URBANISER

Sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par les lettres «AU ». Les règles particulières, applicables à chacune de ces zones ou secteurs, sont regroupées sous le titre III du présent règlement. Le Plan Local d'Urbanisme comprend les zones suivantes :

Zone AU (A urbaniser)

La zone AU est destinée à être ouverte à l'urbanisation. Cependant, les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de cette zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions futures à implanter dans l'ensemble de cette zone. En conséquence, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Il n'existe pas de zone AU sur le territoire de Villeneuve-le-Roi.

3.3 LES ZONES NATURELLES

Sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « N ». Les règles particulières, applicables à chacune de ces zones ou secteurs, sont regroupées sous le titre IV du présent règlement. Le Plan Local d'Urbanisme comprend la zone suivante :

Zone N (Zone naturelle ou paysagère protégée)

Cette zone est composée de sites naturels ou paysagers qui constituent un patrimoine important pour la commune et pour la région. Ces sites ou paysages présentent des risques importants de dégradations et doivent donc être d'abord fortement protégés de toute urbanisation. Toutefois, un certain nombre d'aménagements permettant leur valorisation et leur ouverture au public pourront être admis, sous réserve qu'ils s'inscrivent dans un projet global intégrant le long terme et ne portent pas atteinte au caractère naturel et paysager des lieux.

3.4 LE CORPS DE RÈGLEMENT

Le règlement de chaque zone ou secteur du PLU comporte un corps de règles réparties en 3 sections et 14 articles (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme). Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

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

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites,

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières,

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public,

Article 4 - Desserte par les réseaux,

Article 5 - Caractéristiques des terrains,

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques,

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété,

Article 9 - Emprise au sol des constructions,

Article 10 - Hauteur maximale des constructions,

Article 11 - Aspect extérieur des constructions,

Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement,

Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantation.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – Limitation de la surface de plancher : il n'existe pas de secteurs de la commune où il est fait application de réglementation de la densité par l'établissement d'un coefficient d'occupation des sols au titre du PLU.

ARTICLE 4 : LES ESPACES BOISES CLASSES

Il n'existe pas d'espaces boisés classés sur la commune de Villeneuve-le-Roi en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 5 : LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL, AUX AMÉNAGEMENTS D'ESPACES VERTS ET AUX CHEMINEMENTS PIÉTONS

Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics figurent au plan. En application des articles L.151-41 du Code de l'Urbanisme, ces emplacements figurent en annexe du règlement et sont reportés au plan de zonage. Les constructions sont interdites sur les terrains bâtis ou non, compris dans les dits emplacements réservés.

ARTICLE 6 : LES SERVITUDES DES PÉRIMÈTRES D'ATTENTE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-41 5°

Des périmètres sont institués au plan dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global dont les dispositions sont régies par l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES

7.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

- L'édification des clôtures et les ravalements sont soumis à déclaration préalable.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir. En cas de permis de construire, la démolition pourra être intégrée dans la demande de permis de construire.

7.2 ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par ce Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne peuvent être accordées que par rapport aux articles L.152-3 à L.152-6 du Code de l'Urbanisme.

7.3 BÂTIMENTS SINISTRES

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, sans changement de destination, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié et que la demande de permis de construire intervient dans les 10 ans suivant le sinistre.

7.4 BÂTIMENTS EXISTANTS

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que s'il s'agit de travaux qui doivent rendre la construction plus conforme aux dispositions du présent règlement, ou bien n'aggravant pas la situation de la construction au regard de ces règles.

Les travaux d'entretien ou d'aménagement sont possibles sur les constructions situées en dehors de la bande de constructibilité, dès lors que le volume de la construction est inchangé sauf cas spécifiques prévus par le règlement.

7.5 OUVRAGES TECHNIQUES

Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les lignes électriques à moyenne et haute tension, ainsi que d'autres ouvrages techniques d'utilité publique (poste de transformation, relais hertziens, ouvrages hydrauliques...) et les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être autorisés dans toutes les zones, à condition que ces éléments présentent une insertion architecturale satisfaisante dans le secteur, des prescriptions et conditions peuvent être imposées afin d'en réduire l'impact.

7.6 OPERATIONS D'ENSEMBLE

Dans le cas d'opérations d'ensemble comportant des divisions foncières (lotissements ou permis de construire « groupés »), les 14 articles du règlement de la zone concernée ne s'appliquent pas à l'ensemble du terrain d'assiette mais à chacun des terrains issus de la division. Dans le cas contraire, l'unité foncière sera la règle.

7.7 CLASSEMENT ACOUSTIQUE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES

Des zones de protection sont prévues pour les bâtiments d'habitation et les bâtiments d'enseignement en vertu de l'application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur.

Les différents tronçons d'infrastructures figurant dans ce classement sont répertoriés dans un tableau et sur une carte figurant en annexe du dossier de PLU.

Les constructions situées dans une bande repérée au document graphique (selon les voies) de part et d'autre de ces voies bruyantes devront respecter les prescriptions d'isolation phonique, telles qu'elles résultent notamment de la loi dite antibruit du 31 décembre 1992 n°921444.

7.8 STATIONNEMENT

- Dispositions générales :

Lors de toute opération de construction, de changement de destination des bâtiments, d'extension ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

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

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitat, bureaux, commerces...), les normes affectées à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

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

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. (Article L.151-33 du Code de l'Urbanisme).

- Normes de stationnement :

On retiendra une surface moyenne de 25 m² par véhicule particulier, dégagement compris, pour le calcul des aires de stationnement.

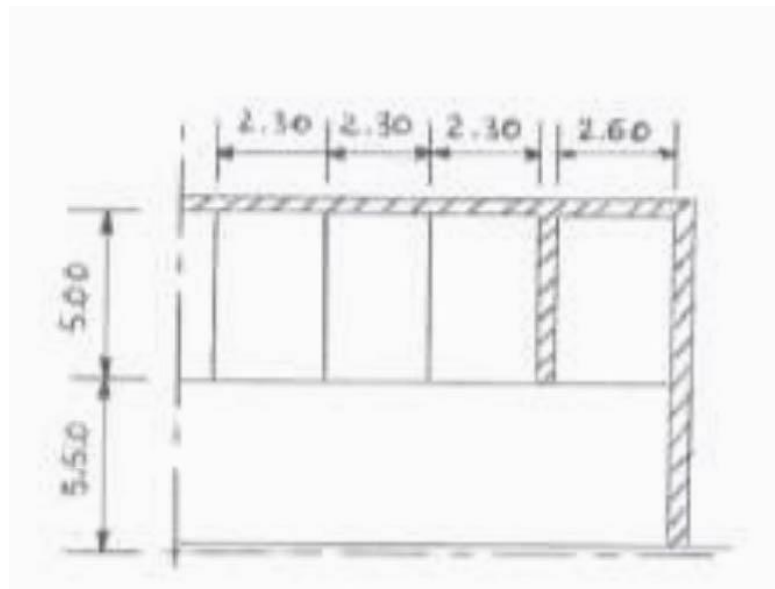
Les espaces à réserver sur l'emprise d'un terrain pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules doivent satisfaire aux normes déterminées ci-après.

Pour les bâtiments collectifs, les places commandées pourront être prises en compte, à condition d'avoir au moins une place de stationnement par logement (non commandée).

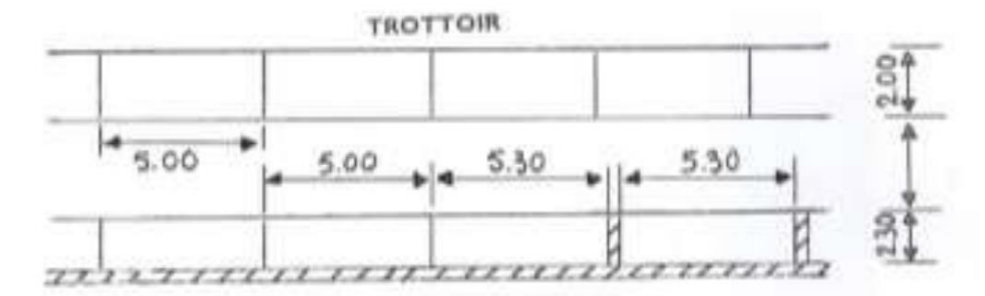
Les garages des habitations devront avoir une surface respectant les normes ci-après pour les places des véhicules particuliers avec un minimum de 25 m².

- Dimensions minimales des places pour véhicules particuliers en aérien et en sous-sol :

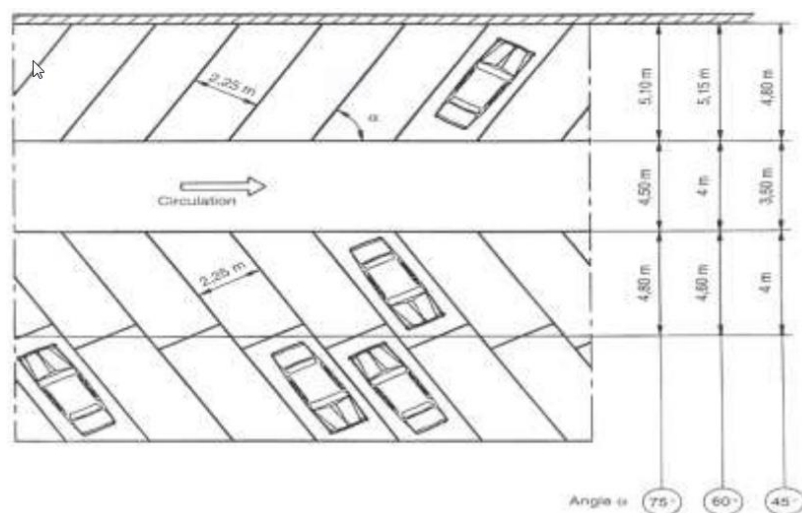
En cas de stationnement à 90 ° :



En cas de stationnement longitudinal :



En cas de stationnement en épis à 45°, 60° et 75° :



- **Largeurs minimales des accès (portails, porches) :**

Minimum de 3,50 m dans tous les cas pour la desserte de moins de 30 places de stationnement, 5,00 m pour la desserte de plus de 30 places de stationnement.

En tout état de cause, la largeur des accès simple ou double sens devra nécessairement être suffisante pour permettre les manœuvres d'entrées/sorties des véhicules sans que le rayon de braquage n'empiète sur l'axe de la chaussée. Cette largeur devra aussi répondre aux règles minimales de dessertes pour les engins de lutte contre les incendies.

Le calcul relatif au stationnement est contenu dans l'article 12 propre à chacune des zones.

ARTICLE 8 : DÉFINITION DES TERMES RÉGLEMENTAIRES ET LEXIQUE

Accès

L'accès, pour les véhicules motorisés, est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou la voie d'accès (servitude de passage, bande de terrain) par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.

L'accès doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité.

Acrotère

Il s'agit d'un couronnement situé à la périphérie d'une toiture-terrasse.

Activité artisanale

Entreprise comptant généralement 10 salariés au plus, dont la vocation est d'effectuer un travail sur un produit de seconde transformation, destiné à la vente, à la réparation...

La liste apparaît dans l'annexe du décret n° 2008-565 du 17 juin 2008 portant modification du décret n° 98-247 du 2 avril 1998 relatif à la qualification artisanale et au répertoire des métiers.

Affouillement et exhaussement de sol

Il s'agit de tous les travaux de remblai ou de déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain. Ces travaux peuvent être soumis à autorisation préalable en matière d'urbanisme.

Alignement

L'alignement est la limite entre le domaine public et le domaine privé des terrains riverains d'une voie ou d'un espace public. Dans le présent règlement, la notion de domaine public recouvre tout espace du territoire communal ouvert à l'usage direct du public : voies privées si elles sont ouvertes au public, places ...

Annexe

Seront considérés comme annexes, les locaux secondaires, indépendants du bâtiment principal, d'une surface au sol inférieure à 25 m² et d'une hauteur n'excédant pas 2,60 m, aillant vocation à accueillir des dépendances tels que des réserves, celliers, remises, abri de jardins, garages, ateliers professionnels...

Attique

Partie supérieure d'un édifice, en retrait des façades des niveaux inférieurs. En cas d'attique il n'est pas fixé de règle de hauteur à l'égout du toit.

Baies

C'est l'ouverture (fermée ou non) dans une paroi, assurant les fonctions d'éclairage naturel, de ventilation et de vue. Il s'agit essentiellement des portes et des fenêtres (porte-fenêtre et baies également).

Les « jours de souffrance » ne sont pas considérés comme des baies (article 676 du Code Civil).

Bande de constructibilité

La « bande de constructibilité » est mesurée perpendiculairement à tout point :

- de l'alignement actuel ou à créer des voies, existantes ou nouvelles;
- de l'alignement futur si un emplacement réservé pour élargissement de voirie figure au document graphique ;
- de la limite des emprises publiques.

La bande de constructibilité a une largeur précisée au règlement.

Coefficient d'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre l'emprise au sol des constructions et la surface de la parcelle.

Comble

Ensemble du volume constitué par la charpente et la couverture.

Construction nouvelle

Sont considérées comme constructions nouvelles toutes les constructions indépendantes des constructions existantes, quelles que soient leur surface au sol, ainsi que les extensions dans la mesure où leur emprise au sol et/ou surface de plancher excède 30% de la surface de plancher de la construction existante.

Destinations

La liste par destination n'est pas exhaustive.

Destinations	Liste non exhaustive des activités concernées
Artisanat	Coiffure, soins esthétiques et soins corporels
	Cordonnerie
	Photographie
	Reprographie, imprimerie, photocopie
	Optique
	Fleuriste
	Serrurerie
	Pressing, retouches, repassage
	Toilettage
	Toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation, etc...
Bureaux	Bureaux et activités tertiaires
	Médical et paramédical : laboratoire d'analyses, professions libérales médicales
	Sièges sociaux
	Autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert-comptable, écrivain public, éditeur, etc...
	Bureaux d'études : informatique, etc...
	Agences : agences immobilières, banques, assurances, travail temporaire, bureaux de vente, agences de voyages, auto-école, etc...
	Prestations de services aux entreprises : nettoyage
	Locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas
Commerces	Commerces alimentaires : alimentation générale ; boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ; boucherie, charcuterie, traiteur, volailler, poissonnerie ; caviste ; cafés et restaurants ; produits diététiques ; primeurs.
	Commerces non alimentaires :

	<p>équipement de la personne : chaussures, lingerie, sport, prêt-à-porter ;</p> <p>équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage ;</p> <p>automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicules, station essence, etc... ;</p> <p>loisirs : sport hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie ;</p> <p>divers : pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie.</p> <p>établissements de services ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèques, salles de jeux, etc...)</p>
Entrepôts	<p>Locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux.</p> <p>Lorsque la surface des espaces d'entreposage à l'intérieur d'une construction à destination principale de commerce ou d'artisanat est supérieure aux 2/3 de la surface de la construction, cette surface est alors rattachée à la destination d'entrepôt et est assujettie aux règles qui s'y appliquent.</p>
Exploitation agricole	<p>Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.</p>
Exploitation forestière	/
Habitation	<p>Cette destination comprend également les résidences services, les résidences destinées aux étudiants, aux jeunes travailleurs, aux travailleurs immigrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants.</p>
Hébergement hôtelier	<p>L'hébergement hôtelier inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme, et les chambres d'hôtes.</p>
Industrie	<p>Locaux et installations principalement affectés à la fabrication industrielle de produits commercialisables</p>
Construction et Installation Nécessaire aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)	<p>Les CINASPIC sont des constructions destinées à la satisfaction d'un besoin collectif.</p> <p>Cette destination regroupe :</p> <ul style="list-style-type: none"> les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux ; es constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ; les crèches et haltes garderies ; les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ; les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ;

	<p>les établissements pénitentiaires ;</p> <p>les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;</p> <p>les établissements d'action sociale ;</p> <p>les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;</p> <p>les établissements sportifs ou culturels à caractère non commercial ;</p> <p>les lieux de culte ;</p> <p>les parcs d'exposition ;</p> <p>les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;</p> <p>les "points-relais" d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;</p> <p>les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'Etat ;</p> <p>les structures d'hébergement d'urgence ;</p> <p>les opérations de démolition reconstruction bénéficiant de subvention de l'ANAH - THI ORI pour la création de logements sociaux ;</p> <p>Les constructions et installations nécessaires à la création et au bon fonctionnement des transports en commun routiers ou ferroviaires.</p>
--	---

Distance entre deux constructions

La distance entre deux constructions est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

Encorbellement

Ouvrage avec un important porte-à-faux et en surplomb par rapport au nu de la façade des étages inférieurs : balcon, étage, bow-window par exemple.

Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les terrasses surélevées de plus de 60 cm du sol constituent et entrent dans le calcul de l'emprise au sol de la construction. Le dépassement des gouttières du nu des parois verticales des murs n'entre pas dans l'emprise au sol.

Espaces libres

Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol du projet. Ils

comprennent des espaces minéraux (allées, cours, voiries, places de stationnement), des jardins, des éléments techniques à la condition qu'aucun bâti ou édicule ne leur soient associés. Les espaces verts font partie des espaces libres.

Espaces verts

Les espaces verts correspondent à la superficie du terrain, non bâtie et non recouverte, dont le traitement est végétal. La réalisation de revêtements végétalisés perméables peut être comptabilisée en espaces verts en appliquant alors un coefficient de 0,5 pour le calcul de la prise en compte de la surface exigible au titre des espaces verts.

Espaces verts protégés

Les espaces verts protégés sont délimités aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Extension

L'extension d'une construction est l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie, communiquant avec l'intérieur des bâtiments existants. L'extension doit rester subsidiaire par rapport à l'existant et donc une construction sera considérée comme une extension dans la mesure où son emprise au sol et/ou sa surface de plancher n'excède pas 30% de la construction existante.

Façade commerciale

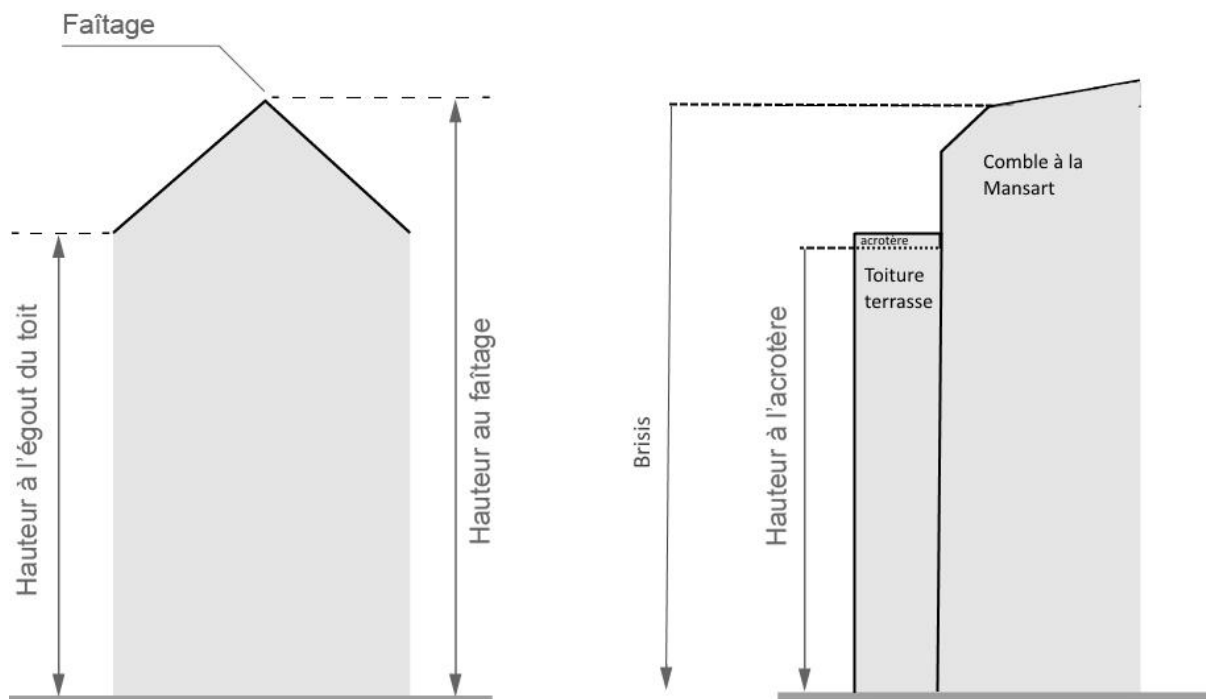
On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial et entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre de la façade d'une construction.

Faîtage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Il constitue la ligne de partage des eaux pluviales.

Hauteur de la façade

La hauteur de la façade est prise jusqu'à l'égout de toit ou à l'acrotère ou au brisis dans le cas de combles à la Mansart par rapport au niveau du sol naturel.



Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est mesurée en tout point à compter du sol naturel, jusqu'au sommet de la construction, non compris les ouvrages techniques, tels que souche de cheminée et de ventilation, antenne, machinerie d'ascenseur, locaux techniques, garde-corps... En cas de terrains en pente la hauteur est également mesurée en tout point à compter du sol naturel, jusqu'au sommet de la construction.

Héberge

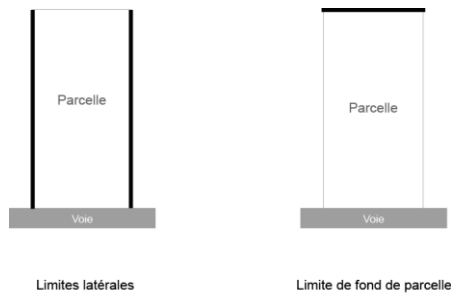
Ligne qui correspond à la limite de mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions accolées ou adossées, de hauteurs inégales ; on désigne donc « par héberge de toiture » le profil d'un toit s'adossant sur un pignon voisin plus haut.

Limite de fait

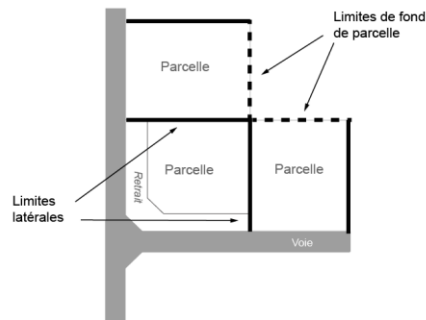
Ligne moyenne décrite par l'implantation des constructions existantes.

Limites latérales et limites de fond de parcelle

Les limites latérales prennent naissance sur les limites formant alignement. Sont considérées comme limites formant fond de parcelle les limites opposées aux limites formant alignement et n'ayant pas de point d'intersection avec celles-ci. Les limites latérales d'une parcelle d'angle ne sont donc pas considérées comme des limites de fond de parcelle.

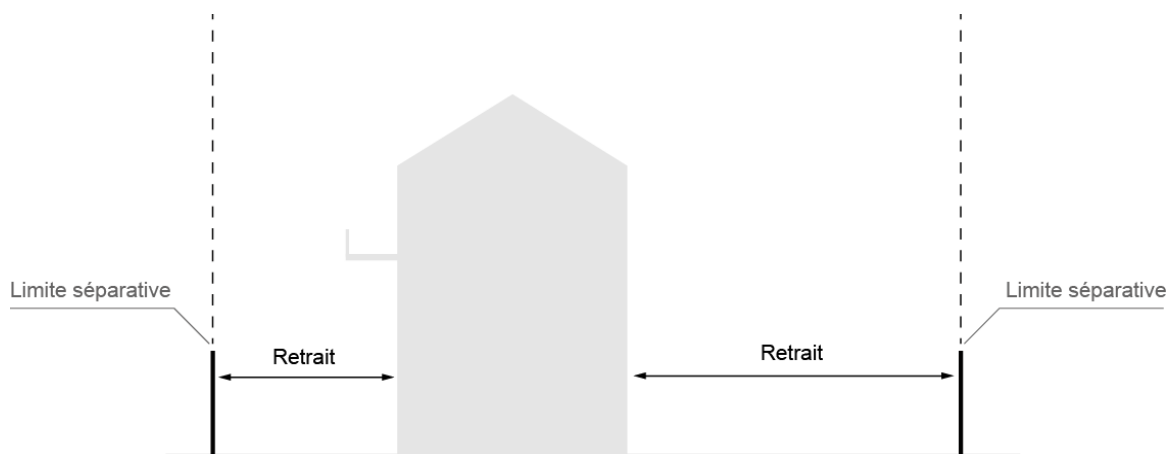


Cas d'une parcelle en angle:



Marge de reculement

Distance qui sépare une construction des limites séparatives du terrain publiques ou privées ou qui sépare plusieurs constructions entre elles. Pour les marges de reculement par rapport aux limites séparatives, la distance minimum est comptée perpendiculairement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée. Pour les marges de reculement relatives à l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain, la distance minimum est comptée perpendiculairement entre les points les plus proches qui séparent les façades. Les débords de façades ne sont pas pris en compte.



Pignon

Le pignon correspond au mur aveugle de la construction perpendiculaire ou non à la façade principale, implanté sur la limite latérale ou en retrait. Sa hauteur se mesure uniquement au faîtage de la construction, il ne sera pas fait application de hauteur de façade.

Pleine terre

Les parties de terrain en pleine terre ne peuvent pas supporter des constructions en sous-sol.

Point de référence (pour l'appréciation de la hauteur des constructions)

Pour toutes les constructions, les hauteurs seront mesurées, en tout point, par rapport au niveau du terrain naturel. Le niveau du terrain naturel est le niveau du terrain pris avant toute intervention de terrassement envisagée pour l'édification de la construction. Dans les zones d'aménagement concerté, pour toutes les constructions, les hauteurs seront mesurées en tout point par rapport au niveau du sol fini du terrain aménagé.

Prospect

Le prospect est la distance minimale à respecter perpendiculairement à la baie d'éclairage et en son point le plus défavorable en cas de vue directe et entre le nu de la façade et la limite séparative en cas de jour de souffrance ou sans vue.

Retrait

Le retrait se définit comme la distance de la construction projetée par rapport à l'alignement, ou à la limite d'une voie privée, ou à la limite d'une emprise publique. Les débords de toiture ne sont pas pris en compte. La distance horizontale du retrait est mesurée perpendiculairement entre tout point de la construction projetée et le point de l'alignement ou de la limite de la voie privée, ou de la limite d'une emprise publique.

Saillie

Forme une saillie par rapport au nu d'une façade tout élément de gros œuvre, tout ouvrage ou objet quelconque qui dépasse le nu de la façade pris à partir de la face extérieure du socle de soubassement si le bâtiment en comporte un. Lorsqu'une saillie déborde du plan vertical élevé à la limite de l'alignement sur une voie publique, elle constitue une utilisation du surplomb (sursol) public.

Surélévation

Action d'élever un ou plusieurs niveaux sur une construction déjà existante sans en modifier l'emprise au sol.

Surface de plancher

La surface de plancher est définie par le Code de l'Urbanisme à l'article R.112-2.

Surface imperméabilisée

Les surfaces imperméabilisées comprennent les surfaces bâties et les surfaces non bâties recouvertes par un matériau imperméable (voie, toiture etc.).

Terrain unité foncière

Un terrain est une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Terrasse

Une terrasse est une surface plane, non close, accessible depuis le rez-de-chaussée ou un étage de la construction.

Véranda :

La véranda constitue une extension du corps principal de bâtiment.

Voie

Ensemble des routes, rues, chemins, publics ou privés existants ouverts à la circulation automobile et ensemble des routes, rues, chemins publics futurs localisés au document graphique desservant plusieurs terrains, ainsi que les voies privées futures ayant fait l'objet d'une autorisation (lotissement, permis de construire groupé).

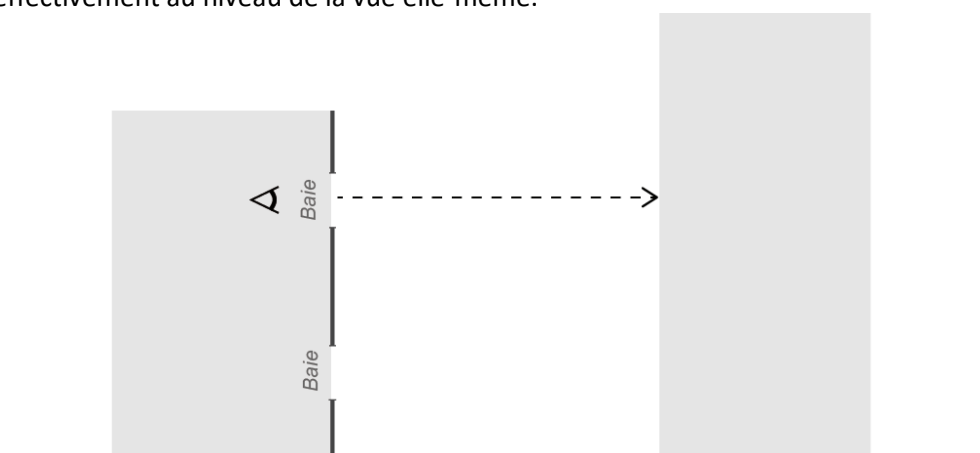
Seules sont prises en compte les voies desservant plusieurs terrains (les accès aux constructions situés sur un seul terrain ne sont pas considérés comme des voies).

Vue directe, jour de souffrance

Sont considérées comme des vues, toute ouverture pratiquée dans un bâtiment (du type fenêtre ou lucarne de toit) permettant le regard, de même que les éléments de type balcons ou terrasses.

La vue est dite « directe » dès lors que le regard peut porter sur le fond voisin sans avoir à s'écarter de l'axe de l'ouverture.

Dans le cas de retraits obligatoires liés à des façades comportant des vues directes, la distance se mesure effectivement au niveau de la vue elle-même.



Contrairement aux vues, les jours de souffrance sont des ouvertures qui doivent uniquement laisser passer la lumière, sans permettre le regard.

Un « jour de souffrance » doit être en verre dormant translucide (non transparent) et situé à une hauteur supérieure :

- à 2,60 m par rapport à la face supérieure du plancher bas de la pièce si elle se situe en rez-de-chaussée,
- ou à 1,90 m par rapport à la face supérieure du plancher bas de la pièce si elle se situe en étage.

Le cas spécifique des briques en pavés de verre

Dès lors qu'elles font corps avec le mur dans lequel elles sont insérées et qu'elles sont fixes (c'est-à-dire sans châssis ouvrant), les briques en pavés de verre ne constituent ni une vue, ni un jour de souffrance.

<i>Sont considérés comme des éléments constituant des vues directes au sens du présent règlement :</i>	<i>Ne sont pas considérés comme des éléments constituant des vues directes au sens du présent règlement :</i>
<ul style="list-style-type: none"> - les fenêtres - les portes fenêtres - les balcons - les loggias - les terrasses situées à plus de 0,60m du terrain naturel - les lucarnes - les fenêtres et châssis de toit 	<ul style="list-style-type: none"> - les portes pleines - les ouvertures en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m par rapport au terrain au terrain naturel - les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher des étages (y compris les ouvertures de toit) - les ouvertures placées à plus de 2,60 m du plancher du rez-de-chaussée. - les châssis fixes et en verre translucide - les marches et palier des escaliers extérieurs - les pavés de verre fixes et inséré dans la maçonnerie - les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse) - les terrasses situées à moins de 0,60 m du terrain naturel - la modification des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE : UB

Rappel

Pour faciliter la compréhension de certains termes utilisés dans le présent chapitre, il conviendra de se référer à la définition des termes réglementaires et au lexique du Titre 1 Article 8.

De plus, il est rappelé que les dispositions applicables en toutes zones précisées au Titre 1 Article 7 concernent, naturellement, le présent chapitre.

La zone UB est également concernée par le périmètre de protection de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi ; déclaré d'utilité publique par arrêté interpréfectoral n°2008/88 du 8 janvier 2008, modifié par arrêté interpréfectoral n°2010/6845 du 30 septembre 2010. Ces arrêtés s'imposent aux autorisations du droit des sols en tant que servitude d'utilité publique sur les parcelles listées en annexe de l'arrêté n°2008/88.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, les affouillements et exhaussements de sol nécessitant une autorisation au titre des articles R.421-19, R.421-20 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération. Les stockages à l'air libre.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les dépôts, stockages et traitements d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux, ferrailles, véhicules hors d'usage, de quelque nature que ce soit.
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers des constructions autorisées ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Les constructions et installations situées dans les zones du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport d'Orly définies par les articles L.112-10 à L.112-15 du Code de l'Urbanisme.
- Les occupations et utilisations du sol interdites dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi s'imposent (cf. les 2 arrêtés interpréfectoraux précitée).

ARTICLE UB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont notamment autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect

des conditions ci-après :

- Les constructions destinées à l'entreposage dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement et à la triple condition :
 - ✓ Qu'elles soient directement liées à l'activité artisanale ou commerciale implantée sur le terrain.
 - ✓ Que la superficie d'entreposage représente moins de 30% de la surface de plancher totale de l'ensemble de l'activité.
 - ✓ Que le stockage de matériaux ne soit pas à l'air libre.
- Les constructions et installations situées dans les secteurs de bruit identifiés au voisinage des infrastructures de transports terrestres sous réserve qu'elles respectent les prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit pour chacun de ces secteurs. Les arrêtés sont mentionnés dans le PLU et sont consultables en Mairie.
- Les constructions et installations situées dans les secteurs de bruit dans l'environnement sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de la commune.
- Les constructions et installations situées dans les zones du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport d'Orly sous réserve qu'elles respectent les conditions fixées par les articles L.112-10 à L.112-15 du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions et installations sous réserve qu'elles respectent les emplacements réservés n°2 et 3, établis pour contribution à l'objectif communal de mixité sociale, au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme.
- Les installations de toute nature dans la mesure où celles-ci sont nécessaires au fonctionnement des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations situées dans les zones du Plan de Préventions des Risques Naturels prévisibles d'inondations et coulées de boue par ruissellement en secteur urbain (PPRI Ruissellement Urbain) sous réserve qu'elles respectent les prescriptions de l'arrêté n°2001/2440 du 9 juillet 2001.
- Les constructions et installations situées dans les zones du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine et de la Marne dans le département du Val-de-Marne sous réserve qu'elles respectent les prescriptions de l'arrêté préfectoral N°2007/4410 du 12 novembre 2007 entré en application le 15/12/2007.
- Les aménagements le long des berges de la Seine dans la mesure où elles prennent en compte les servitudes de halage et de marchepied, et la conservation du domaine public fluvial en application des articles L.2131-2 à L.2131-6 et de l'article L.2132.7 arrêté du 22 septembre 1994 modifié par l'arrêté du 24 janvier 2001.
- Les occupations et utilisations du sol admises dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi devront être conformes aux prescriptions édictées par les 2 arrêtés inter préfectoraux précités.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

UB 3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité (voir définition) d'une largeur minimale de 3,50 m. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères et doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les voies d'accès constituées de servitudes de passage, de chemins de desserte privés ou de voies privées doivent également disposer d'une largeur minimale de circulation automobile de 3,50 m à laquelle s'ajoute une largeur de circulation piétonne (trottoir ou allée) de 0.90 m minimum. Ces règles s'appliqueront entre autres, aux constructions situées en second rang par rapport à l'alignement de la voie publique

UB 3.2 Voirie, voie secondaire

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Toute voie privée de plus de 30 m, se terminant en impasse, doit être aménagée de sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules de lutte contre l'incendie et de secours et les véhicules de ramassage des ordures ménagères.

UB 3.3 Desserte des places de stationnement

Les places de stationnement réalisées sur une même propriété devront être desservies à partir de l'accès à celle-ci et non directement depuis la voie.

ARTICLE UB 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UB 4.1 Réseau d'alimentation en eau potable

Tous les bâtiments et installations, y compris les extensions, sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'eau potable.

UB 4.2 Réseau d'assainissement

Tous les bâtiments et installations, y compris les extensions, sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement de type séparatif.

Les réseaux internes à la parcelle privative seront de type séparatif et devront respecter l'ensemble des dispositions réglementaires relatives à l'assainissement et à la gestion des eaux pluviales. L'utilisateur est responsable du bon raccordement des eaux usées qu'il génère sur le réseau public correspondant ; il en va de même pour les eaux pluviales, dans la mesure où un rejet au service public des eaux

pluviales a été préalablement autorisé.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé.

Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (Délibération du Conseil général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014) et les conditions de dessertes des terrains raccordés au réseau départemental d'assainissement ; ces documents sont présents dans les annexes du présent Plan Local d'Urbanisme.

Si le raccordement est envisagé sur le réseau dont la gestion est assurée par le SyAGE, il devra respecter le règlement d'assainissement des eaux pluviales du SyAGE établi en date du 11 mars 2014 (règlement détaillé ci-dessous).

Dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi, les prescriptions spécifiques édictées par les 2 arrêtés interpréfectoraux précités concernant les rejets d'eau usées et eaux pluviales devront être respectées.

Réseau d'assainissement d'eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément aux réglementations en vigueur suivant les cas du Département au travers du Règlement Départemental de l'Assainissement et du règlement d'assainissement des eaux pluviales du SyAGE établi en date du 11 mars 2014.

Réseau d'assainissement pluvial

Sur le réseau d'assainissement pluvial du département :

Le règlement départemental ne s'applique que sur les réseaux d'eaux pluviales dont le département assure la gestion jusqu'à l'exutoire au milieu naturel.

En cas d'absence de zonage communal réglementaire, la commune peut s'appuyer sur le zonage pluvial départemental qui a une valeur de guide technique de recommandations et propose une vision harmonisée des règles de gestion des eaux pluviales à l'échelle des différents bassins versants situés sur le territoire départemental. Adopté par délibération du Conseil départemental n°2014-3-5.8.33 du 19/05/2014, le zonage pluvial départemental constitue un outil pour une gestion durable des eaux pluviales à l'échelle du territoire départemental dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible, tout en ayant la possibilité, au cas par cas, et en fonction de la nature du projet, de la nature du sous-sol concerné et de la capacité des réseaux départementaux, d'autoriser un rejet à débit limité dans ces réseaux.

Dans ce cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement. Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit limité et la valeur de ce débit de 5L/s/ha ne devra pas être dépassée quel que soit l'événement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Les rejets au réseau pluvial départemental qui seront autorisés devront respecter les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental, qui est présenté dans les annexes du présent Plan Local d'Urbanisme.

Voir les détails dans l'annexe du PLU (annexe 14 du PLU).

Sur le réseau d'assainissement pluvial du SyAGE :

Le règlement impose le principe du « zéro rejet » : les propriétaires ou pétitionnaires doivent mettre en place tout dispositif évitant le rejet (par raccordement direct ou par ruissellement) des eaux pluviales vers les ouvrage et le domaine public (collecteur, caniveau de voirie, fossé, cours d'eau, etc.), à l'exception d'impossibilités techniques réglementaires ou de configuration des lieux qui sont définies dans le règlement du SyAGE ou dans le règlement Départemental.

Il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. La conception doit utiliser au mieux la topographie ; la granulométrie et la texture des matériaux seront utilement mises à profit pour faciliter l'infiltration et réguler le ruissellement. Les techniques peuvent être composées de : toiture terrasse réservoir, parking inondable, dépression /noe, fossé drainant, zone temporaire inondable intégrée et paysagère. Pour un souci de pérennité du dispositif, celui-ci sera réalisé, en priorité, à ciel ouvert.

Les ouvrages mis en œuvre par les pétitionnaires ou les propriétaires doivent répondre aux règles de limitation de débits qui sont définies par le règlement d'assainissement des eaux pluviales du SyAGE établi en date du 11 mars 2014 ou dans le règlement Départemental.

Le projet fera l'objet d'une étude technique particulière à la charge du pétitionnaire. Celle-ci intégrera l'identification des réseaux existants et prévoira la suppression des réseaux parasites et irréguliers.

Protection des milieux

Dispositions du département :

Voir les détails dans l'annexe du PLU (annexe 14 du PLU).

Dispositions du SyAGE :

Afin de protéger les milieux, la pollution de temps de pluie devra être réduite et traitée à l'amont par tout dispositif adapté au risque engendré par l'aménagement. Toute surface roulante de plus de 300 m² est notamment concernée par cette disposition.

Dispositions propres aux piscines

Dispositions du département :

Voir les détails dans l'annexe du PLU (annexe 14 du PLU).

Dispositions du SyAGE :

L'exutoire des bassins devra être raccordé au réseau d'eaux usées et leur vidange dans ledit réseau ne pourra excéder un débit de 10 m³/heure. Les eaux de nettoyage des plages, du bassin après vidange ainsi que les eaux de nettoyage des filtres devront être également évacuées dans le réseau d'eaux usées. Préalablement à la vidange du bassin, il sera nécessaire de demander l'accord auprès du service entretien du SyAGE au moins 48 heures avant la réalisation de cette opération.

UB 4.3 Réseau d'électricité et télécommunication

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

Les branchements aux réseaux d'électricité et de télécommunication sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le

service gestionnaire intéressé.

Les coffrets électricité-gaz ne devront pas constituer de saillies et seront dissimulés dans la façade ou dans la partie pleine de la clôture sur rue.

Les paraboles et autres antennes doivent être implantées exclusivement sur la toiture, en retrait de la façade pour être le moins visible possible de la voie publique.

UB 4.4 Collecte des déchets ménagers

Toute construction d'immeuble d'habitation collective ou de surface commerciale devra comporter des locaux spéciaux pour le remisage des conteneurs à déchets ménagers prenant en compte le tri sélectif.

Ces locaux de remisage doivent être conçus, quant à leurs dimensions, leurs dispositions, et leurs accès à partir de la voie publique, de façon à permettre :

- le stockage de tous les conteneurs nécessaires à l'immeuble, notamment pour le tri sélectif ;
- la manipulation sans difficulté de ces conteneurs ;
- les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci. Ils devront être clos, pourvus de l'éclairage et d'un système de ventilation indépendant des autres locaux. Ces locaux ne doivent pas avoir de communications directes avec les locaux affectés à l'habitation, au travail ou au remisage de voitures d'enfants, à la restauration et à la vente de produits alimentaires.

La surface des locaux doit être suffisante afin d'accueillir l'ensemble des conteneurs. L'avis du service technique de la commune sera obligatoire lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, pour valider cette superficie.

UB 4.5 Réseau d'énergies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions à condition que les dispositifs techniques nécessaires ne soient pas source de nuisances nouvelles pour l'environnement, notamment sonores et qu'ils s'intègrent à l'architecture du bâtiment et aux paysages urbains.

ARTICLE UB 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

UB 6.1 Implantation des constructions : règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 5 m de l'alignement des voies publiques ou privées.

Il est précisé que le retrait de la construction vis-à-vis de l'alignement se calculera à partir de la façade sur rue et non pas des saillies ou débords de façade suivants : perrons, escaliers en façade, terrasses d'une hauteur inférieure ou égale à 0.60 m, balcons, modénatures, marquises.

UB 6.2 Implantations des constructions : dispositions particulières

Les constructions peuvent être implantées dans des dispositions différentes de la règle générale si celle-ci se justifie par :

- Une recherche de continuité avec une construction principale existante contiguë ou proche, en termes d'harmonie architecturale ou locale (implantation, alignement existant...) à condition de travailler architecturalement sur le rythme et la séquence des façades et des constructions notamment pour celle d'une longueur supérieure à 8m.
- Une recherche esthétique, de la construction au niveau de la façade donnant sur rue.
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas les règles d'alignement ou de retrait.
- Pour permettre la réalisation de stationnement couvert (garage) dans la bande de retrait par rapport aux voies, à condition que le garage n'excède pas 5m de large. Le reste du bâtiment devra respecter la distance de retrait énoncée à l'article précédent.

Dans ces cas particuliers, la profondeur du retrait ou de l'avancée n'est pas réglementée.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

UB 7.1 règle générale pour les limites latérales

Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit sur une limite latérale, soit sur plusieurs limites latérales, soit en retrait. Les façades ou parties de façades implantées en limites latérales ne comportent pas de baie.

En cas de retrait de la construction ou d'une partie de la construction vis-à-vis des limites latérales la construction devra respecter :

- En l'absence de vue directe un retrait de 4 m minimum sera exigé pour les constructions dont la hauteur de façade à l'égout n'excède pas 10 m, au-delà de cette hauteur le retrait sera porté à 6 m.
- En présence de vue directe un retrait de 8 m minimum sera exigé.

La longueur des pignons implantés en limite latérale y compris les éléments de saillies en continuité de la construction dont la hauteur est supérieure à 4m ne pourra excéder 15m. Pour favoriser la qualité architecturale des projets, les mineurs éléments en saillie (balcons, bow-windows...) ne sont pas comptabilisés dans cette longueur de 15 m.

UB 7.2 règle générale pour les limites de fond de parcelle

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de parcelle suivant un retrait dont la distance D sera au moins égale à la hauteur H en tout point de celle de la façade de la construction : $D=H$.

Les constructions devront respecter un recul de 4 m minimum si elles ne comportent pas de baies et de 8 m minimum si elles comportent des baies.

UB 7.3 dispositions particulières pour les constructions existantes et les annexes

La modification, l'extension ou la surélévation d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas l'article 7.1 peuvent être autorisées à condition :

- Que ces travaux n'aggravent pas la situation de la construction au regard de cette règle et que, le cas échéant, les façades créées dans le prolongement ne comportent pas de vues;
- Ou que les travaux aient pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

Les annexes peuvent être implantées sur les limites de fond de parcelle.

Les constructions peuvent être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, avec un minimum de 3 m, lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune.

UB 7.4 Dispositions particulières en limite de la zone ferroviaire UFc

Pour les parcelles contiguës à la zone UFc (emprise ferroviaire), les constructions devront respecter les servitudes relatives aux chemins de fer annexées au PLU. Une dérogation aux « règle générale pour les limites latérales » pourra être accordée afin d'établir les constructions à au moins 2 mètres de la limite légale du chemin de fer.

ARTICLE UB 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

Les bâtiments situés sur une même propriété contigus ou non à l'exception des annexes doivent être implantés de telle manière que la distance mesurée perpendiculairement au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal :

- À la hauteur de la façade du bâtiment, si la façade comporte des vues directes la distance ne pourra pas être inférieure à 8 m.
- À la moitié de cette hauteur avec un minimum de 4 m sans vue directe.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, une implantation avec un retrait moindre peut être autorisée dès lors que les travaux ont pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur maximum de 0,25 m.

Pour les annexes et pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol autorisée ne pourra pas excéder 50% de la surface des terrains.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

Pour l'emprise au sol des constructions ou installations situées dans les zones du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine dans le Val-de-Marne (PPRI inondation Seine et Val-de-Marne) il sera fait application des prescriptions de l'arrêté préfectoral N°2007/4410 du 12 novembre 2007 entré en application le 15/12/2007.

ARTICLE UB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée en tout point par rapport au terrain naturel avant travaux, à l'aplomb de la construction.

Sous réserve du respect des autres règles, les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions ne pourront pas excéder les valeurs suivantes:

- Pour les constructions nouvelles : 15 m à l'égout et 18 m au faîtage. Les deux derniers étages seront réalisés en attique avec un retrait d'au moins 0.90 m par rapport aux façades. En cas d'attique, il n'est pas fixé de règle de hauteur à l'égout du toit.
- Pour les constructions existantes : 21 m à l'égout et 24 m au faîtage.

En cas de toiture terrasse, la hauteur à l'égout du toit sera calculée au point bas de l'acrotère.

La hauteur peut être majorée dans une limite de 15% pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Disposition spécifique en zone inondable du PPRI :

Toutefois pour tenir compte du caractère inondable des terrains, les hauteurs maximales fixées dans l'article réglementant les hauteurs des constructions, peuvent être majorées d'une valeur correspondante à la différence de niveau entre le sol du terrain naturel (TN) avant travaux et la cote du niveau habitable le plus bas définie et imposée en application du PPRI.

Par ailleurs pour les bâtiments d'habitation (hors annexes) existants avant le PPRI et implantés en fond de parcelle, il sera possible de réaliser une surélévation dès lors qu'il n'existe pas de niveau complet habitable au-dessus de la cote des PHEC (cf. définition 19 du règlement du PPRI). Cette surélévation sera limitée à un seul niveau et dans la limite de 3,50 mètres supplémentaires par rapport à la hauteur de l'existant.

ARTICLE UB 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, 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 R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

UB 11-1 Traitement des façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, mâchefer...) est interdit.

Le choix des couleurs du ravalement des façades, des menuiseries et des ferronneries sera établi en fonction du nuancier de la commune de Villeneuve-le-Roi annexé au Plan Local d'Urbanisme (annexe 26).

Le traitement des façades principales sur voies publiques ou privées supérieures à 8 m de longueur devra présenter un travail architectural de rythme et de séquences de la façade ainsi que des variations d'ordonnancement (rythmes des percements, hauteurs, traitement des parements, coloration d'enduits, retraits, etc. ...).

Les façades-pignons, mitoyennes ou non, laissées à découvert ou à édifier, doivent être traitées en harmonie avec les façades principales et les constructions avoisinantes, notamment les façades-pignons visibles d'une voie publique.

Les réhabilitations d'immeubles et ravalements de façades devront respecter les modénatures et l'architecture d'époque de la construction de l'immeuble. Ces modénatures devront être conservées ou reconstituées dans toute la mesure du possible.

Lors des extensions ou des modifications de façades, les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment.

L'usage du bois ainsi que celui des toitures végétalisées sont autorisés.

Les rampes d'accès éventuelles aux surfaces de stationnement seront masquées par une porte.

UB 11-2 Traitement des façades commerciales

Les créations et les modifications de façades commerciales sont soumises à Déclaration Préalable.

La séparation commerce-logement sera marquée nettement pour identifier clairement la fonction commerciale, la vitrine et le décor commercial seront limités à la hauteur des appuis de baies du premier étage, y compris pour les commerces utilisant les surfaces du premier étage. Aucun des éléments constituant cet ensemble (enseigne, moulure, corniche, etc.) ne devra masquer les pièces d'appui de ces baies. Le traitement de l'ensemble de la vitrine et du décor commercial ne devra pas être filant sur toute la longueur d'une façade; notamment les entrées d'immeubles et les porches ne devront pas supporter d'éléments de devanture.

La réalisation de murs aveugles en rez-de-chaussée n'est pas autorisée. L'aménagement de la devanture respectera le rythme des parties pleines et des parties « vides » (portes, fenêtres, etc.) de la façade.

L'aménagement des devantures de magasin devra garantir la transparence visuelle vers l'intérieur du magasin. Les rideaux seront implantés en arrière de la vitrine, toutefois ils pourront être autorisés à l'extérieur pour des raisons de sécurité, ils pourront être pleins pour des problèmes de sécurité. Les coffrages des rideaux métalliques seront implantés à l'intérieur de la boutique et ne devront pas dépasser sur le domaine public sauf si ceux-ci sont nécessaires vis-à-vis de la sécurité. Les coloris et matériaux utilisés pour la devanture devra faire l'objet d'un traitement architectural correspondant au quartier.

UB 11-3 Traitement des toitures

Sont autorisées pour les constructions neuves et les surélévations ou modifications de bâtiments existants :

- Les toitures en pentes dont l'inclinaison n'excédera pas 45 %.
- Les toitures-terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont directement accessibles horizontalement depuis un niveau habité de la construction.
- Les toitures terrasses non accessibles sont autorisées à condition de respecter une des conditions ci-dessous :
 - o Lorsqu'elles sont destinées à recevoir des équipements techniques liés à la mise en œuvre de recherche d'énergies renouvelables nécessitant un entretien (capteurs solaires, pompes à chaleur, dispositif éolien...)
 - o Lorsqu'elles permettent de favoriser la récupération des eaux pluviales et le zéro rejet
 - o Lorsqu'elles sont végétalisées.

Dans tous ces cas, les éléments en toiture seront intégrés à la construction ou masqués par des éléments appropriés tels que des corniches débordantes, des toits, des éléments de façade pleins. Les

revêtements goudronnés visibles et de type fibrociment ou tôles ondulées sont interdites.

Les baies d'éclairage des combles en lucarnes ou châssis de toit devront être édifiées dans l'axe des percements aux étages inférieurs et leur dimension hors tout n'excédera pas la dimension de la baie située à l'étage inférieur.

Les dispositifs de sécurité tels que les garde-corps des balcons et terrasses devront figurer au permis de construire et être intégrés à l'harmonie de la façade. Les garde-corps inclinés ne sont autorisés que pour la mise en sécurité des constructions existantes.

UB 11-4 Traitement des clôtures

Règles générales

La hauteur des clôtures ne pourra dépasser **2 mètres**. La hauteur maximum des piliers : 2,20m.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, mâchefer...) est interdit.

Les portails et clôtures en bois ou fer forgé ouvragé sont recommandés. Les clôtures en aluminium sont autorisées.

Les clôtures bordant les voies :

Elles devront être composées d'un soubassement plein maçonné de 0,60m minimum et d'1,2m maximum de hauteur surmonté, le cas échéant, de préférence d'une grille métallique, ou à défaut de tout autre dispositif à claire-voie, et doublées d'une haie végétale (composée d'essences végétales variées).

Les brise-vues de quelques types que ce soit sont interdits ; ainsi que les grillages et les treillis soudés. Lorsque des murs pleins (c'est-à-dire sans partie en claire-voie) existent dans la rue, il peut être pour des raisons d'intérêt architectural ou d'harmonie avec les propriétés voisines, autorisé la création et le prolongement de murs pleins. Dans ce cas, une demande motivée devra être faite. Cette dernière devra fournir des photographies d'insertion dans l'environnement précisant la relation avec le mur de clôture existant.

Les clôtures entre voisins (clôtures latérales et en fond de parcelle) :

Elles seront accompagnées d'une haie vive (composée d'essences végétales variées) et constituées soit :

- d'un barreaudage, d'un treillis soudé, de panneaux en bois ou matière assimilée
- d'un mur plein maçonné (bahut)
- d'une partie maçonnée et une partie en claire-voie. Dans ce cas, elles devront être composées d'un soubassement plein maçonné de 0,60 m minimum et d'1,20 m maximum de hauteur surmonté, le cas échéant, de préférence d'une grille métallique, ou à défaut de tout autre dispositif à claire-voie.

Dans les secteurs compris dans le périmètre du PPRI :

Dans les secteurs concernés par le PPRI la réalisation des clôtures respectera les dispositions réglementaires du PPRI.

Toutes les clôtures en limites séparatives devront être doublées d'une haie végétale d'une composition variée. Il est recommandé d'appliquer cette règle aux clôtures en limite de voie publique.

Les treillis soudés sont autorisés pour les clôtures entres voisins.

Les brise-vues de quelques types que ce soit et les grillages sont interdits sur les clôtures bordant les voies.

Un dépassement de la hauteur de la partie pleine du soubassement est autorisé pour les installations techniques relatives aux réseaux (boîtiers EDF, etc.) et les portails.

UB 11-5 Dispositions diverses

Les citernes, bassins de rétention ainsi que les installations similaires seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique ou qu'ils soient accompagnés de traitements paysagers.

UB 11-6 Édifices remarquables intéressants ou repérés au plan de zonage

Le document graphique identifie des ensembles bâtis et immeubles que le PLU protège en application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une composition urbaine et architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, et appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Il est établi une distinction suivant trois catégories d'éléments patrimoniaux repérés sur le plan de zonage : édifices remarquables, édifices intéressants, édifice repéré comme ayant au moins un élément intéressant.

La restauration ou reconstruction des bâtiments ou l'extension de partie de ces bâtiments doit respecter l'ordonnancement de l'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du contexte.

La démolition de parties d'un bâtiment concerné peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.

Les bâtiments identifiés comme remarquables sont interdits à la démolition.

L'isolation thermique par l'extérieur sera interdite pour l'ensemble des bâtiments identifiés (bâtiment remarquable, intéressants et repérés comme comportant au moins un élément intéressant).

A titre informatif, le PLU comporte une annexe (n°23) qui décrit ces constructions remarquables.

UB 11-7 Intégration des panneaux solaires et des appareils de climatisation et d'extraction d'air

La mise en œuvre des panneaux solaires devra prendre en compte les préconisations suivantes :

Pour le bâti remarquable et les édifices à caractères historique ou d'intérêt local, les panneaux sont des éléments modernes qui impactent le caractère architectural du bâti ou en altèrent l'équilibre fragile. La recherche d'une implantation, sur un bâtiment secondaire plus neutre ou au sol, non visible depuis l'espace public sera privilégiée. Les annexes, extensions ou appentis existants, peuvent être le lieu de regroupement de panneaux, la structure compartimentée des vérandas se prêtant aisément à l'intégration de ces panneaux. Pour les constructions ordinaires, récentes, à l'architecture neutre, et sans covisibilité avec le ou les monuments historiques, les panneaux pourront être implantés dans le respect de l'unité de la toiture et en concordance avec les façades. Ils ne seront pas visibles depuis le domaine public.

Il est essentiel de positionner correctement les panneaux en toiture pour éviter un morcellement excessif de la couverture ; de respecter obligatoirement la pente existante du toit ; de composer la pose des panneaux en harmonie avec les éléments d'architecture de la façade (emprise et gabarits des baies, axes des ouvertures) ; de rechercher une implantation dont l'impact sur le domaine public soit limité ; de mettre en place des châssis de teinte sombre et des panneaux ayant un aspect mat, granité ou antireflets pour en limiter l'impact visuel, les panneaux doivent se substituer aux matériaux en

place .

Les appareils de climatisation et d'extraction d'air :

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer dans le paysage en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux (grilles métalliques, etc...)

Leur implantation est interdite en façade, sauf s'ils sont intégrés dans les façades et dissimulés derrière les enseignes ou des dispositifs architecturaux (grilles métalliques en allège au nu de la façade, etc...)

ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT

UB 12.1 Constructions neuves : règle générale

Les emplacements destinés au stationnement doivent respecter les prescriptions réglementaires du PPRI de l'arrêté préfectoral N°2007/4410 du 12 novembre 2007 entré en application le 15/12/2007.

La moitié au moins des places de stationnement devra être couverte sauf pour les programmes créant moins de 3 logements.

Des dispositions différentes pourront être appliquées dans la limite au moins d' 1/3 minimum de places de stationnement couvertes, celles non couvertes seront traitées avec un revêtement perméable.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation.

Les places commandées sont autorisées pour les immeubles d'habitation dès lors que le nombre de places automobiles requises par le PLU est atteint en accès direct.

Les établissements industriels, de bureau, d'activités, de stockage et commerciaux devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargements, de déchargement et manutention sans encombrer la voie publique et pour les besoins de leur personnel.

Les constructions neuves devront prendre en compte les dispositions du Décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments et aux infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos.

Normes de stationnements pour les véhicules motorisés par catégories de construction

Le nombre de places de stationnement à réaliser par catégories de construction est présenté ci-après. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus explicitement ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Pour tous types de constructions, le calcul du nombre total de places sera d'abord effectué en application des règles qui suivent à chaque destination spécifique de locaux telle que précisé (généralement en m² de Surface de Plancher SP) dans le permis de construire. Ce premier calcul sera arrondi au nombre de places supérieur après calcul.

Constructions destinées à l'habitation

- 1,6 places par logement
- 1 place par logement dans un rayon de 500 m d'une gare
- Logements locatifs sociaux financés à prêt aidé par l'état, établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou résidences universitaires: 1

place par logement et 0,5 place par logement dans un rayon de 500 m d'une gare

Constructions destinées aux bureaux

- Bureaux à plus de 500 m d'une gare : 1 place pour 55 m² de SP
- Bureaux à moins de 500 m d'une gare : 1 place pour 45 m² de SP

Constructions destinées au commerce à l'artisanat, à l'industrie ou à l'entreposage

- Commerces et artisanat inférieurs ou égal à 200 m² : 1 place pour 100 m² de SP
- Commerces et artisanat supérieurs à 200 m² jusqu'à 400 m² : 2 places pour 100 m² de SP
- Commerces et artisanat supérieurs supérieur à 400 m² : 4 places pour 100 m² de SP
- Industrie : 1 place pour 150 m² de SP
- Entreposage : 1 place pour 150 m² de SP

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- 3 places pour 5 chambres

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Suivant les besoins induits par l'activité

Normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés

Des emplacements aisément accessibles depuis le domaine public, pour les vélos devront être prévus pour toute nouvelle construction à destination d'habitat, de bureaux, d'activités et de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Des dispositions différentes pourront être prises pour les bâtiments existants.

Aux abords des gares de RER « Villeneuve-le-Roi », « Les Saules » et « Orly-ville », il sera prévu 1 place sur 50 dédiée aux deux-roues non motorisés.

Constructions destinées à l'habitation

Il doit être prévu :

- pour les logements jusqu'à deux pièces principales : au minimum 0,75m² dédié au stationnement pour les deux-roues non motorisés par logement,
- et dans les autres cas : 1,5m² par logement, avec une superficie minimale de 3m² (pour l'ensemble de l'opération).

Constructions destinées aux bureaux

Il doit être prévu au minimum 1,5m² dédiés au stationnement pour les deux-roues non motorisés pour 100m² de surface de plancher de bureaux.

Constructions destinées à l'activité, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, à l'industrie et aux équipements publics

Il doit être prévu 1 place pour 10 employés, ainsi que des stationnements visiteurs dans une proportion

évaluée selon le projet.

Les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, accueillant un service public, constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, et possédant un parking de stationnement pour les véhicules motorisés, devront se conformer aux réglementations suivantes :

- Décret n°2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs ;
- Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation

Etablissements scolaires

Il doit être prévu au minimum :

- Ecoles primaires : 1 place de stationnement pour les deux-roues non motorisés pour 8 à 12 élèves.
- Collèges et lycées : 1 place pour 3 à 5 élèves
- Université : 1 place pour 3 à 5 étudiants.

Normes de création d'aires de livraison au sein des espaces privés des constructions nouvelles :

- Pour les commerces : 1 aire de livraison pour 1 000 m² de surface de vente ; cette aire doit permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60 m de large, d'au moins 6 m de long et 4,20 m de haut, y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur. En outre, elle doit disposer d'une zone de manutention (de l'ordre de 10 m²). Ces dimensions pourraient être diminuées sur justification ;
- Pour les bureaux et activités : 1 aire de livraison de 100 m² pour 6 000 m² de surface de plancher.

UB 12.2 Changements de destination, aménagements, extensions

Pour les changements de destination de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiments à destination autre que l'habitation, la règle générale s'applique mais il n'est exigé de places de stationnement supplémentaires que pour les besoins nouveaux induits par l'opération.

En cas de démolition/reconstruction, la totalité des places de stationnement sera demandée, en application des dispositions générales.

UB 12.3 Impossibilités techniques

En cas d'impossibilités techniques de réaliser les places de stationnement sur le terrain de la construction le pétitionnaire peut mettre en application les dispositions prévues au titre 1 du règlement.

ARTICLE UB 13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

RAPPEL : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations maintenues, supprimées ou créées (article R 431-9 du code de l'urbanisme).

UB 13-1 Règles générales

Au moins 40% de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts, un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de terrain libre doit être planté.

Tous les espaces libres devront comprendre des revêtements poreux permettant l'infiltration des eaux de pluies et faire l'objet d'un relevé des plantations existantes avant travaux.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

Pour l'emprise au sol des constructions ou installations situées dans les périmètres des PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine et de la Marne dans le département du Val-de-Marne) l'emprise au sol ne pourra excéder celle définie par application des prescriptions réglementaires de l'arrêté préfectoral du 28 juillet 2000 modifié le 12/11/2007, annexé au PLU.

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, qui privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration.

Les espaces verts sur dalle doivent comporter une épaisseur minimale de terre végétale de :

- 0.30 m pour le gazon;
- 0.60 m pour les plantations arbustives.

Dispositions complémentaires à proximité ou sur la plateforme aéroportuaire d'Orly, et sur l'ensemble de la commune aux abords des voies publiques

Les plantes à racines traçantes (telles que les peupliers, les acacias ou les robiniers) sont interdites à moins de 50 mètres des constructions, des aménagements de voiries et des différents réseaux.

Dispositions complémentaires à proximité ou sur la plateforme aéroportuaire d'Orly

Les plantes susceptibles d'attirer les oiseaux sont interdites. On pourra se référer aux études de la DTI (Direction de la Technique et de l'Innovation) de la DGAC (Direction Générale de l'Aviation Civile). La liste des plantes déconseillées figure dans les annexes du PLU : Fiche DGAC principales plantes décoratives déconseillées sur les aérodromes.

Dispositions complémentaires applicables dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi.

L'utilisation d'engrais, de produits phytosanitaires et autres biocides pour l'entretien des voiries, des berges de la Seine, des voies ferrées, et des espaces verts publics et privés (désherbage, lutte contre les nuisibles) et tout stockage de tels produits est interdit. Si toutefois, la mise en œuvre de techniques alternatives respectueuses de l'environnement n'était pas possible en raison d'un manque d'accessibilité, l'utilisation de ces produits devra respecter le code des Bonnes pratiques Agricoles (annexe de l'arrêté du 22 novembre 1993, JO du 8 janvier 1994) et la charte « Marne Vive ».

UB 13-2 Espaces verts protégés

Les espaces verts protégés sont repérés au document graphique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Les emprises végétalisées existant sur les terrains concernés sont localisées à titre indicatif sur le document graphique de zonage par une trame verte.

La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'espace vert protégé n'est admise qu'aux conditions suivantes : elle a pour but d'aménager des sentiers, aires de jeux, pergolas, et autres

installations visant à le valoriser et faciliter l'usage de promenade et de détente, elle ne diminue pas notablement la surface en pleine terre, elle maintient ou améliore l'unité générale, la qualité de ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

Certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante des espaces verts protégés s'ils participent, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, voies d'accès aux services de secours, emmarchements, etc.). De même, le revêtement de surfaces est admis s'il est nécessaire par la fonction des espaces concernés (cour d'école...) et s'il ne porte pas atteinte au développement des plantations existantes.

UB 13-3 Les arbres remarquables

Les arbres remarquables repérés en annexe 25 du PLU, au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, sont des éléments de paysage à préserver. Ils doivent être conservés, sauf pour motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen. Toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un arbre remarquable pour quelque motif que ce soit, ou tous travaux exceptionnels de type abattage, devront faire l'objet d'une demande préalable auprès de la commune.

La présence d'arbres remarquables sera intégrée aux réflexions de composition urbaine dans le cas de divisions de terrains et créations de lotissements. Ainsi, il est demandé que soit respectée une zone de protection correspondant à un cercle de 15m autour du tronc de chaque arbre, zone au-delà de laquelle toute limite de terrain devra être reportée. Dans cette zone, toute implantation urbaine est interdite (mur de clôture, revêtements, constructions) afin de garantir le développement de l'enracinement de l'essence à l'état adulte. Des aménagements légers aux abords directs des arbres remarquables, permettant leur mise en valeur sont autorisés.

SECTION III POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 14 LIMITATION DE LA SURFACE DE PLANCHER

Il n'existe pas sur le territoire de la commune des secteurs où la surface de plancher est réglementée en application de l'article L.151-20 du code de l'urbanisme.

TITRE III: EMBLEMES RESERVES

Le présent Titre IV s'applique à :

N° sur plan de zonage	Adresse	Surface (en m²)	Destinataire	Vocation
1	Entre la rue Raoul Delattre et la rue Paul Bert	10 179	ville	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier : réalisation d'équipements publics
2	Vers le 60 rue Paul Bert	633	ville	Emplacement réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements : construction de logements sociaux dans le cadre de l'ANRU
3	54-56, rue Paul Bert	1 649	ville	Emplacement réservé aux voies et ouvrages publics : retrait de la voirie afin de créer des noues, des stationnements et de réaménager les cheminements piétons PMR et/ou cyclables Emplacement réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements : construction de logements sociaux dans le cadre de l'ANRU
4	Avenue Le Foll	4 381	ville	Emplacement réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements : réalisation de logements en accession sociale ou privée pour équilibrer le secteur déjà pourvu en logement social

5	Parcelle à côté de l'école Cités Unies : Entre la rue Henri Dunant et l'avenue Leblanc Barbedienne (parcelles AW 532 à 534)	1 527	ville	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier : création d'équipements publics Emplacement réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements : réalisation de logements en accession
6	Avenue Carnot et rue de Condorcet (parcelle AC 204)	3 368	ville	Emplacement réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements : réalisation de logements en accession privée pour équilibrer le secteur déjà pourvu en logement social
7	Avenue Paul Painlevé (parcelles AC 128 et AC 129)	3 246	ville	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier : création d'équipements publics Emplacement réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements : réalisation de logements en accession privée pour équilibrer le secteur déjà pourvu en logement social
8	Rue Charles Nungesser	Environ 100 000	ville	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier : réalisation d'équipements publics
9	Avenue Paul Vaillant Couturier (parcelle AE 716)	289	ville	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier : réalisation d'équipements publics (parking)
10	Plaine de jeux : Rue Raoul Delattre et rue Plaine Basse (parcelles AK 4 et AK 5)	25 109	ville	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier : création d'équipements publics (skate parc, terrain multisport...) Emplacement réservé aux espaces verts à créer ou à modifier : création d'un parc
11	Ile aux oiseaux : Ile située dans les darses	9 090	ville	Emplacement réservé aux espaces verts à créer ou à modifier : réaménagement et modification d'un espace vert pour protéger l'île aux oiseaux



Plan Local d'Urbanisme *de* *Villeneuve-le-Roi*

Projet de PLU présenté au Conseil Territorial
en date du 15/02/2022

**Règlement
(extrait du zonage UC)**

Pièce n°4

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	3
TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME	5
ARTICLE 2 : PORTÉE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	5
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET VOCATION DES ZONES	6
ARTICLE 4 : LES ESPACES BOISES CLASSES	9
ARTICLE 5 : LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL, AUX AMÉNAGEMENTS D'ESPACES VERTS ET AUX CHEMINEMENTS PIÉTONS	9
ARTICLE 6 : LES SERVITUDES DES PÉRIMÈTRES D'ATTENTE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-41 5°	9
ARTICLE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES	9
ARTICLE 8 : DÉFINITION DES TERMES RÉGLEMENTAIRES ET LÉXIQUE	13
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	25
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE : UC	25
TITRE III: EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	42

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L.151-8 et suivant et R.123-9 et suivant du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement et ses annexes s'appliquent à l'ensemble du territoire communal de la commune de Villeneuve-le-Roi.

ARTICLE 2 : PORTÉE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1 LES RÈGLES DE CE PLAN LOCAL D'URBANISME

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles de tout document d'urbanisme antérieur.

2.2 LES PRESCRIPTIONS PRISES AU TITRE DES AUTRES LÉGISLATIONS SPÉCIFIQUES

Les prescriptions des autres législations affectant l'occupation et l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme des règles qui figurent dans les plans et textes annexés au présent règlement.

2.3 LES PÉRIMÈTRES VISES A L'ARTICLE L151-41 5° DU CODE DE L'URBANISME

Sont reportés, sur les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme.

2.4 LES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE DU PATRIMOINE VISES A L'ARTICLE L.151-19 et L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Sont l'objet de règles particulières et constituent ce qui est désigné sous les appellations « édifice remarquable », « ensemble urbain », « alignement » et « ensemble paysager ». Ils sont reportés sur les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme Ils sont identifiés dans le présent règlement.

2.5 LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Sont instituées et gérées selon leur propre législation à laquelle il conviendra de se reporter. Les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation du sol, sont précisées en annexe au P.L.U.

2.6 LES OPERATIONS D'UTILITÉ PUBLIQUE AYANT DES EFFETS DIVERS SUR L'OCCUPATION DES SOLS

S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET VOCATION DES ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme :

- divise le territoire intéressé en zones urbaines et en zones naturelles. Les dispositions du présent règlement peuvent s'appliquer à des zones entières ou seulement à une partie de zone baptisée « secteur ».
- réserve les emplacements nécessaires aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt collectif, aux espaces verts publics.

3.1 LES ZONES URBAINES (TERRITOIRES ÉQUIPÉS OU QUI LE SERONT A COURT TERME)

Sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « U ».

Les règles particulières, applicables à chacune de ces zones ou secteurs, sont regroupées sous le titre II du présent règlement. Le Plan Local d'Urbanisme comprend les zones suivantes :

Zone UA (A = Zone centrale)

Cette zone correspond aux quartiers traditionnels à vocation de mixité fonctionnelle forte qui constituent les centralités de Villeneuve-le-Roi. Elle est constituée d'habitat, de commerces et services, d'activités artisanales, d'équipements publics et privés. Son caractère urbain est affirmé.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Secteur UAa, il correspond à la rue du Général de Gaulle
- Secteur UAb, il correspond à la rue Jules Ferry
- Secteur UAc, il correspond au quartier de la Gare
- Secteur UAd, il correspond à l'avenue Le Foll

Zone UB (B = Habitat de type collectif)

Cette zone correspond aux opérations d'habitat collectif. Il s'agit d'une zone à caractère principal d'habitat. Toutefois elle est destinée à permettre l'accueil des fonctions plus mixtes : commerces et services, équipements publics et privés.

Zone UC (C = Urbain mixte)

Cette zone correspond aux opérations d'habitat individuel ou collectif réalisées sur des parcelles de tailles variables. L'habitat y est, généralement, constitué de pavillons type maisons de ville ou maisons individuelles en continuité ainsi que d'immeubles de tailles moyennes. La mixité fonctionnelle est favorisée pour permettre l'accueil de commerces, services, et équipements.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Secteur UCa, il correspond aux secteurs urbains déjà constitués ;
- Secteur UCb, il correspond aux secteurs urbains mutables. Un périmètre d'attente est compris sur une partie ce zonage.

Zone UD (D = Tissus anciens)

Cette zone correspond au tissu ancien de la commune : le vieux pays. Il s'agit d'une zone où les constructions sont continues et le plus souvent à l'alignement. Des cours ou des jardins sont présents en cœur d'îlot. Son occupation est à vocation principale d'habitat. Elle est également destinée à accueillir des fonctions qui participent à la diversité de son tissu urbain : commerces et services, équipements publics et privés. Cette zone comprend des monuments historiques et son bâti bien que fragile est considéré comme remarquable.

Zone UE (E= Habitat individuel)

Cette zone correspond aux opérations d'habitat individuel qui ont été réalisées sur des tracés issus de lotissements anciens tels celui de la Faisanderie ou de la Gare. Les parcelles sont de tailles variables. L'habitat y est, généralement, constitué de pavillons individuels implantés en retrait de la voie publique et le plus souvent sur au moins une limite latérale. Les maisons sont accompagnées de jardins qui donnent un caractère paysager aux quartiers. Le maintien des caractéristiques des tissus actuels y est souhaité, mais des extensions mesurées des constructions actuelles, notamment des logements, restent possibles. La mixité fonctionnelle y est restreinte afin de préserver le caractère résidentiel dominant.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Secteur UEa, il correspond aux formations anciennes des grands lotissements de Villeneuve-le-Roi et au quartier pavillonnaire traditionnel en limite de la commune d'Ablon et du bord de Seine.
- Secteur UEb, il correspond aux formations plus hétérogènes et plus mixtes situées entre l'avenue de la République et la coulée végétale réalisée sous le cône de vol des avions.

Zone UF (F = Zones d'activités économiques)

Cette zone est destinée à recevoir de façon privilégiée des activités à caractère industriel, commerciales, des entrepôts pouvant présenter quelques nuisances qui entraînent leur isolement par rapport au tissu urbain composé de logements. Toutefois, l'habitat nécessaire aux activités industrielles y sera autorisé (sous respect du PEB, PPRT, PPRI...).

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Secteur UFa, il correspond aux formations industrielles situées au pourtour des darses reliées à la Seine et le long de l'avenue du huit Mai 1945.
- Secteur UFb, il correspond aux formations d'activités tertiaires et commerciales.
- Secteur UFc, il correspond aux différentes emprises ferrées sur le territoire de la commune.
- Secteur UFd, il correspond principalement à la plateforme aéroportuaire d'Orly. Elle est destinée à accueillir prioritairement des activités et équipements spécifiques liés à l'exploitation et au bon fonctionnement de l'aéroport. Elle peut accueillir d'autres activités (notamment immobilier d'entreprises et services) dès lors que cela ne contrevient pas au bon fonctionnement de l'activité aéronautique et s'inscrit dans la cohérence de la planification spatiale locale.

Zone UG (G = Habitat à dominante collective)

Cette zone correspond aux opérations d'habitat collectif récentes réalisées sous la forme d'opérations d'ensemble.

Elle comprend plusieurs secteurs qui répondent à l'échelonnement de leur formation :

- Secteurs UGa, UGb, UCc qui correspondent à des opérations soit achevées soit en cours de réalisation
- Secteurs UGd, il correspond au quartier futur des bords de darses. Un périmètre d'attente est compris dans le secteur UGd.

Zone UN (N= Equipement)

Cette zone est destinée à recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif

3.2 LES ZONES A URBANISER

Sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par les lettres «AU ».
Les règles particulières, applicables à chacune de ces zones ou secteurs, sont regroupées sous le titre III du présent règlement. Le Plan Local d'Urbanisme comprend les zones suivantes :

Zone AU (A urbaniser)

La zone AU est destinée à être ouverte à l'urbanisation. Cependant, les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de cette zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions futures à implanter dans l'ensemble de cette zone. En conséquence, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Il n'existe pas de zone AU sur le territoire de Villeneuve-le-Roi.

3.3 LES ZONES NATURELLES

Sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « N ».
Les règles particulières, applicables à chacune de ces zones ou secteurs, sont regroupées sous le titre IV du présent règlement. Le Plan Local d'Urbanisme comprend la zone suivante :

Zone N (Zone naturelle ou paysagère protégée)

Cette zone est composée de sites naturels ou paysagers qui constituent un patrimoine important pour la commune et pour la région. Ces sites ou paysages présentent des risques importants de dégradations et doivent donc être d'abord fortement protégés de toute urbanisation. Toutefois, un certain nombre d'aménagements permettant leur valorisation et leur ouverture au public pourront être admis, sous réserve qu'ils s'inscrivent dans un projet global intégrant le long terme et ne portent pas atteinte au caractère naturel et paysager des lieux.

3.4 LE CORPS DE RÈGLEMENT

Le règlement de chaque zone ou secteur du PLU comporte un corps de règles réparties en 3 sections et 14 articles (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme). Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

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

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites,

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières,

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public,

Article 4 - Desserte par les réseaux,

Article 5 - Caractéristiques des terrains,

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques,

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété,

Article 9 - Emprise au sol des constructions,

Article 10 - Hauteur maximale des constructions,

Article 11 - Aspect extérieur des constructions,

Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement,

Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantation.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – Limitation de la surface de plancher : il n'existe pas de secteurs de la commune où il est fait application de réglementation de la densité par l'établissement d'un coefficient d'occupation des sols au titre du PLU.

ARTICLE 4 : LES ESPACES BOISES CLASSES

Il n'existe pas d'espaces boisés classés sur la commune de Villeneuve-le-Roi en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 5 : LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL, AUX AMÉNAGEMENTS D'ESPACES VERTS ET AUX CHEMINEMENTS PIÉTONS

Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics figurent au plan. En application des articles L.151-41 du Code de l'Urbanisme, ces emplacements figurent en annexe du règlement et sont reportés au plan de zonage. Les constructions sont interdites sur les terrains bâtis ou non, compris dans les dits emplacements réservés.

ARTICLE 6 : LES SERVITUDES DES PÉRIMÈTRES D'ATTENTE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-41 5°

Des périmètres sont institués au plan dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global dont les dispositions sont régies par l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES

7.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

- L'édification des clôtures et les ravalements sont soumis à déclaration préalable.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir. En cas de permis de construire, la démolition pourra être intégrée dans la demande de permis de construire.

7.2 ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par ce Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne peuvent être accordées que par rapport aux articles L.152-3 à L.152-6 du Code de l'Urbanisme.

7.3 BÂTIMENTS SINISTRES

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, sans changement de destination, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié et que la demande de permis de construire intervient dans les 10 ans suivant le sinistre.

7.4 BÂTIMENTS EXISTANTS

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que s'il s'agit de travaux qui doivent rendre la construction plus conforme aux dispositions du présent règlement, ou bien n'aggravant pas la situation de la construction au regard de ces règles.

Les travaux d'entretien ou d'aménagement sont possibles sur les constructions situées en dehors de la bande de constructibilité, dès lors que le volume de la construction est inchangé sauf cas spécifiques prévus par le règlement.

7.5 OUVRAGES TECHNIQUES

Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les lignes électriques à moyenne et haute tension, ainsi que d'autres ouvrages techniques d'utilité publique (poste de transformation, relais hertziens, ouvrages hydrauliques...) et les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être autorisés dans toutes les zones, à condition que ces éléments présentent une insertion architecturale satisfaisante dans le secteur, des prescriptions et conditions peuvent être imposées afin d'en réduire l'impact.

7.6 OPERATIONS D'ENSEMBLE

Dans le cas d'opérations d'ensemble comportant des divisions foncières (lotissements ou permis de construire « groupés »), les 14 articles du règlement de la zone concernée ne s'appliquent pas à l'ensemble du terrain d'assiette mais à chacun des terrains issus de la division. Dans le cas contraire, l'unité foncière sera la règle.

7.7 CLASSEMENT ACOUSTIQUE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES

Des zones de protection sont prévues pour les bâtiments d'habitation et les bâtiments d'enseignement en vertu de l'application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur.

Les différents tronçons d'infrastructures figurant dans ce classement sont répertoriés dans un tableau et sur une carte figurant en annexe du dossier de PLU.

Les constructions situées dans une bande repérée au document graphique (selon les voies) de part et d'autre de ces voies bruyantes devront respecter les prescriptions d'isolation phonique, telles qu'elles résultent notamment de la loi dite antibruit du 31 décembre 1992 n°921444.

7.8 STATIONNEMENT

- Dispositions générales :

Lors de toute opération de construction, de changement de destination des bâtiments, d'extension ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

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

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitat, bureaux, commerces...), les normes affectées à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

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

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. (Article L.151-33 du Code de l'Urbanisme).

- Normes de stationnement :

On retiendra une surface moyenne de 25 m² par véhicule particulier, dégagement compris, pour le calcul des aires de stationnement.

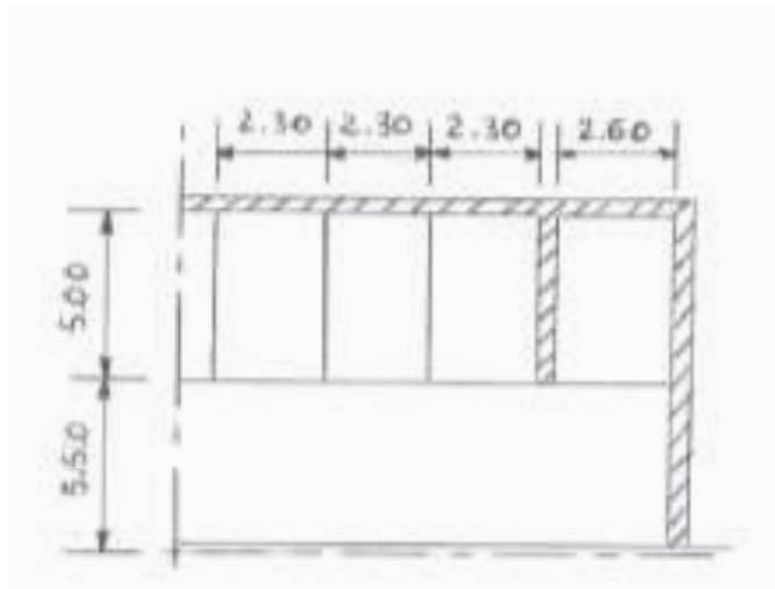
Les espaces à réserver sur l'emprise d'un terrain pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules doivent satisfaire aux normes déterminées ci-après.

Pour les bâtiments collectifs, les places commandées pourront être prises en compte, à condition d'avoir au moins une place de stationnement par logement (non commandée).

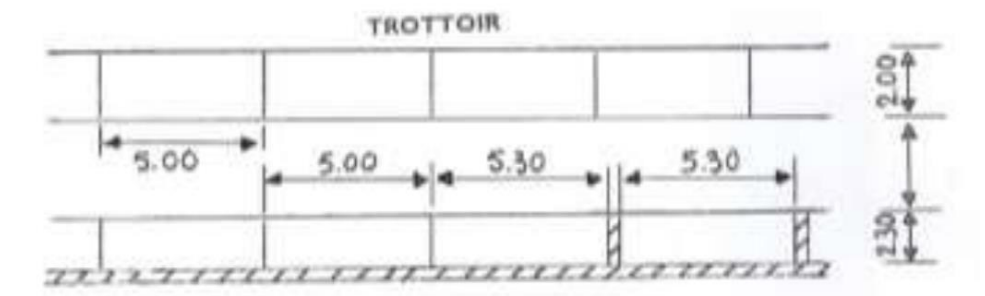
Les garages des habitations devront avoir une surface respectant les normes ci-après pour les places des véhicules particuliers avec un minimum de 25 m².

- Dimensions minimales des places pour véhicules particuliers en aérien et en sous-sol :

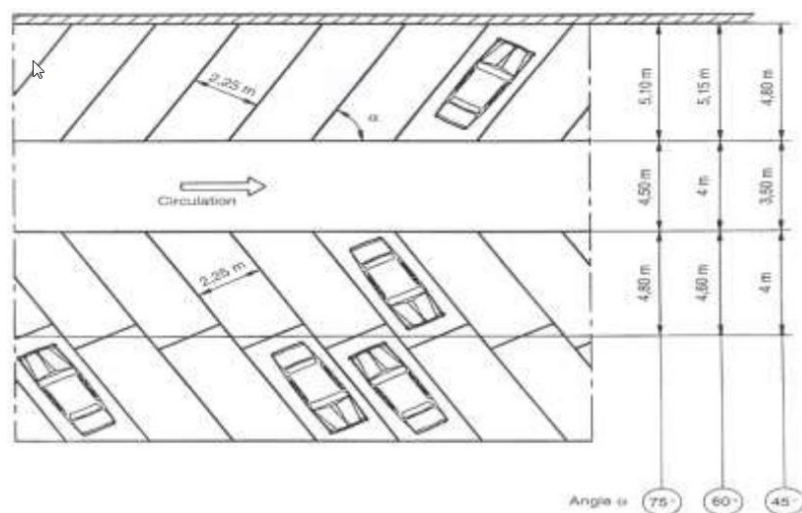
En cas de stationnement à 90 ° :



En cas de stationnement longitudinal :



En cas de stationnement en épis à 45°, 60° et 75° :



- **Largeurs minimales des accès (portails, porches) :**

Minimum de 3,50 m dans tous les cas pour la desserte de moins de 30 places de stationnement, 5,00 m pour la desserte de plus de 30 places de stationnement.

En tout état de cause, la largeur des accès simple ou double sens devra nécessairement être suffisante pour permettre les manœuvres d'entrées/sorties des véhicules sans que le rayon de braquage n'empiète sur l'axe de la chaussée. Cette largeur devra aussi répondre aux règles minimales de dessertes pour les engins de lutte contre les incendies.

Le calcul relatif au stationnement est contenu dans l'article 12 propre à chacune des zones.

ARTICLE 8 : DÉFINITION DES TERMES RÉGLEMENTAIRES ET LEXIQUE

Accès

L'accès, pour les véhicules motorisés, est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou la voie d'accès (servitude de passage, bande de terrain) par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.

L'accès doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité.

Acrotère

Il s'agit d'un couronnement situé à la périphérie d'une toiture-terrasse.

Activité artisanale

Entreprise comptant généralement 10 salariés au plus, dont la vocation est d'effectuer un travail sur un produit de seconde transformation, destiné à la vente, à la réparation...

La liste apparaît dans l'annexe du décret n° 2008-565 du 17 juin 2008 portant modification du décret n° 98-247 du 2 avril 1998 relatif à la qualification artisanale et au répertoire des métiers.

Affouillement et exhaussement de sol

Il s'agit de tous les travaux de remblai ou de déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain. Ces travaux peuvent être soumis à autorisation préalable en matière d'urbanisme.

Alignement

L'alignement est la limite entre le domaine public et le domaine privé des terrains riverains d'une voie ou d'un espace public. Dans le présent règlement, la notion de domaine public recouvre tout espace du territoire communal ouvert à l'usage direct du public : voies privées si elles sont ouvertes au public, places ...

Annexe

Seront considérés comme annexes, les locaux secondaires, indépendants du bâtiment principal, d'une surface au sol inférieure à 25 m² et d'une hauteur n'excédant pas 2,60 m, aillant vocation à accueillir des dépendances tels que des réserves, celliers, remises, abri de jardins, garages, ateliers professionnels...

Attique

Partie supérieure d'un édifice, en retrait des façades des niveaux inférieurs. En cas d'attique il n'est pas fixé de règle de hauteur à l'égout du toit.

Baies

C'est l'ouverture (fermée ou non) dans une paroi, assurant les fonctions d'éclairage naturel, de ventilation et de vue. Il s'agit essentiellement des portes et des fenêtres (porte-fenêtre et baies également).

Les « jours de souffrance » ne sont pas considérés comme des baies (article 676 du Code Civil).

Bande de constructibilité

La « bande de constructibilité » est mesurée perpendiculairement à tout point :

- de l'alignement actuel ou à créer des voies, existantes ou nouvelles;
- de l'alignement futur si un emplacement réservé pour élargissement de voirie figure au document graphique ;
- de la limite des emprises publiques.

La bande de constructibilité a une largeur précisée au règlement.

Coefficient d'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre l'emprise au sol des constructions et la surface de la parcelle.

Comble

Ensemble du volume constitué par la charpente et la couverture.

Construction nouvelle

Sont considérées comme constructions nouvelles toutes les constructions indépendantes des constructions existantes, quelles que soient leur surface au sol, ainsi que les extensions dans la mesure où leur emprise au sol et/ou surface de plancher excède 30% de la surface de plancher de la construction existante.

Destinations

La liste par destination n'est pas exhaustive.

Destinations	Liste non exhaustive des activités concernées
Artisanat	Coiffure, soins esthétiques et soins corporels
	Cordonnerie
	Photographie
	Reprographie, imprimerie, photocopie
	Optique
	Fleuriste
	Serrurerie
	Pressing, retouches, repassage
	Toilettage
	Toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation, etc...
Bureaux	Bureaux et activités tertiaires
	Médical et paramédical : laboratoire d'analyses, professions libérales médicales
	Sièges sociaux
	Autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert-comptable, écrivain public, éditeur, etc...
	Bureaux d'études : informatique, etc...
	Agences : agences immobilières, banques, assurances, travail temporaire, bureaux de vente, agences de voyages, auto-école, etc...
	Prestations de services aux entreprises : nettoyage
	Locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas
Commerces	Commerces alimentaires : alimentation générale ; boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ; boucherie, charcuterie, traiteur, volailler, poissonnerie ; caviste ; cafés et restaurants ; produits diététiques ; primeurs.
	Commerces non alimentaires :

	<p>équipement de la personne : chaussures, lingerie, sport, prêt-à-porter ;</p> <p>équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage ;</p> <p>automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicules, station essence, etc... ;</p> <p>loisirs : sport hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie ;</p> <p>divers : pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie.</p> <p>établissements de services ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèques, salles de jeux, etc...)</p>
Entrepôts	<p>Locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux.</p> <p>Lorsque la surface des espaces d'entreposage à l'intérieur d'une construction à destination principale de commerce ou d'artisanat est supérieure aux 2/3 de la surface de la construction, cette surface est alors rattachée à la destination d'entrepôt et est assujettie aux règles qui s'y appliquent.</p>
Exploitation agricole	<p>Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.</p>
Exploitation forestière	/
Habitation	<p>Cette destination comprend également les résidences services, les résidences destinées aux étudiants, aux jeunes travailleurs, aux travailleurs immigrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants.</p>
Hébergement hôtelier	<p>L'hébergement hôtelier inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme, et les chambres d'hôtes.</p>
Industrie	<p>Locaux et installations principalement affectés à la fabrication industrielle de produits commercialisables</p>
Construction et Installation Nécessaire aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)	<p>Les CINASPIC sont des constructions destinées à la satisfaction d'un besoin collectif.</p> <p>Cette destination regroupe :</p> <ul style="list-style-type: none"> les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux ; es constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ; les crèches et haltes garderies ; les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ; les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ;

	<p>les établissements pénitentiaires ;</p> <p>les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;</p> <p>les établissements d'action sociale ;</p> <p>les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;</p> <p>les établissements sportifs ou culturels à caractère non commercial ;</p> <p>les lieux de culte ;</p> <p>les parcs d'exposition ;</p> <p>les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;</p> <p>les "points-relais" d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;</p> <p>les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'Etat ;</p> <p>les structures d'hébergement d'urgence ;</p> <p>les opérations de démolition reconstruction bénéficiant de subvention de l'ANAH - THI ORI pour la création de logements sociaux ;</p> <p>Les constructions et installations nécessaires à la création et au bon fonctionnement des transports en commun routiers ou ferroviaires.</p>
--	---

Distance entre deux constructions

La distance entre deux constructions est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

Encorbellement

Ouvrage avec un important porte-à-faux et en surplomb par rapport au nu de la façade des étages inférieurs : balcon, étage, bow-window par exemple.

Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les terrasses surélevées de plus de 60 cm du sol constituent et entrent dans le calcul de l'emprise au sol de la construction. Le dépassement des gouttières du nu des parois verticales des murs n'entre pas dans l'emprise au sol.

Espaces libres

Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol du projet. Ils

comprennent des espaces minéraux (allées, cours, voiries, places de stationnement), des jardins, des éléments techniques à la condition qu'aucun bâti ou édicule ne leur soient associés. Les espaces verts font partie des espaces libres.

Espaces verts

Les espaces verts correspondent à la superficie du terrain, non bâtie et non recouverte, dont le traitement est végétal. La réalisation de revêtements végétalisés perméables peut être comptabilisée en espaces verts en appliquant alors un coefficient de 0,5 pour le calcul de la prise en compte de la surface exigible au titre des espaces verts.

Espaces verts protégés

Les espaces verts protégés sont délimités aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Extension

L'extension d'une construction est l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie, communiquant avec l'intérieur des bâtiments existants. L'extension doit rester subsidiaire par rapport à l'existant et donc une construction sera considérée comme une extension dans la mesure où son emprise au sol et/ou sa surface de plancher n'excède pas 30% de la construction existante.

Façade commerciale

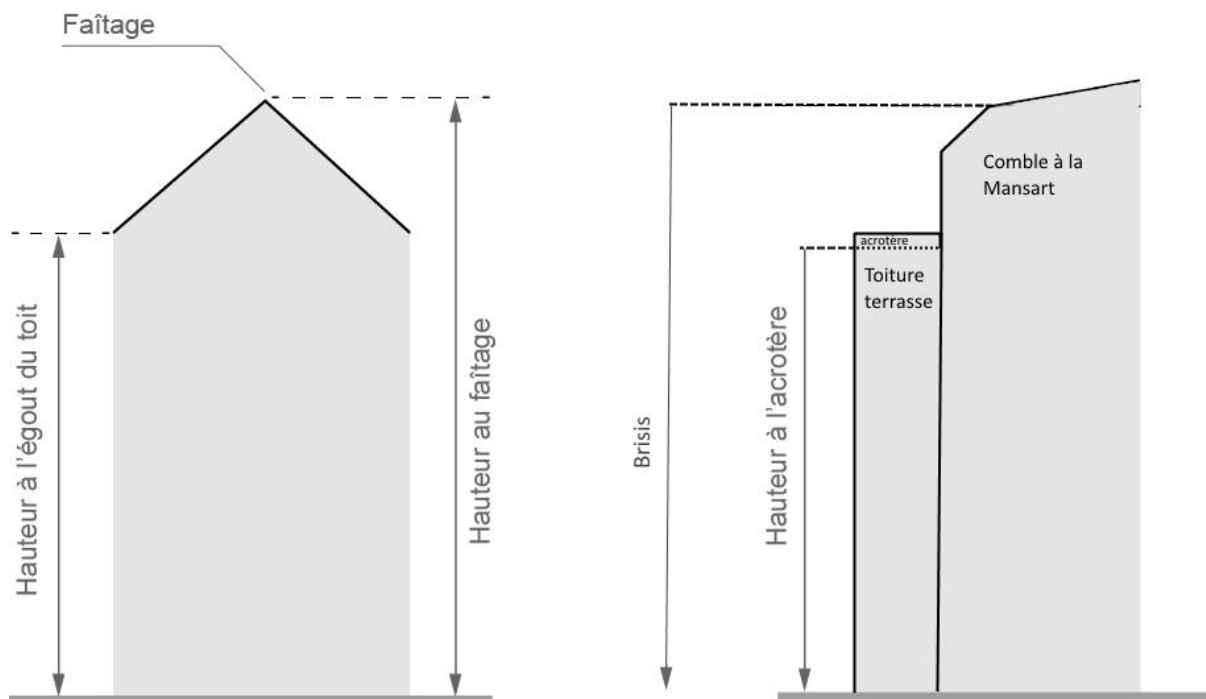
On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial et entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre de la façade d'une construction.

Faîtage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Il constitue la ligne de partage des eaux pluviales.

Hauteur de la façade

La hauteur de la façade est prise jusqu'à l'égout de toit ou à l'acrotère ou au brisis dans le cas de combles à la Mansart par rapport au niveau du sol naturel.



Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est mesurée en tout point à compter du sol naturel, jusqu'au sommet de la construction, non compris les ouvrages techniques, tels que souche de cheminée et de ventilation, antenne, machinerie d'ascenseur, locaux techniques, garde-corps... En cas de terrains en pente la hauteur est également mesurée en tout point à compter du sol naturel, jusqu'au sommet de la construction.

Héberge

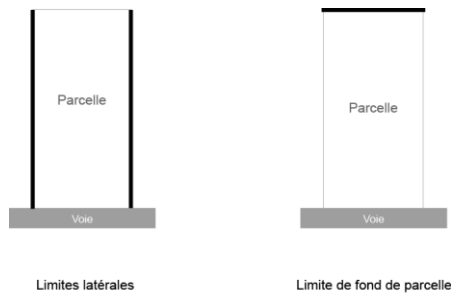
Ligne qui correspond à la limite de mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions accolées ou adossées, de hauteurs inégales ; on désigne donc « par héberge de toiture » le profil d'un toit s'adossant sur un pignon voisin plus haut.

Limite de fait

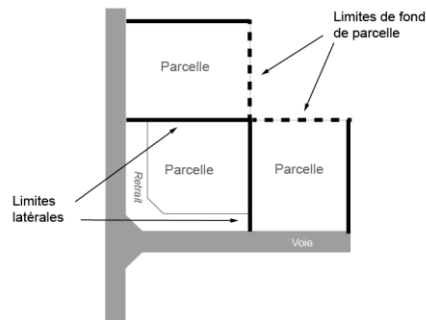
Ligne moyenne décrite par l'implantation des constructions existantes.

Limites latérales et limites de fond de parcelle

Les limites latérales prennent naissance sur les limites formant alignement. Sont considérées comme limites formant fond de parcelle les limites opposées aux limites formant alignement et n'ayant pas de point d'intersection avec celles-ci. Les limites latérales d'une parcelle d'angle ne sont donc pas considérées comme des limites de fond de parcelle.

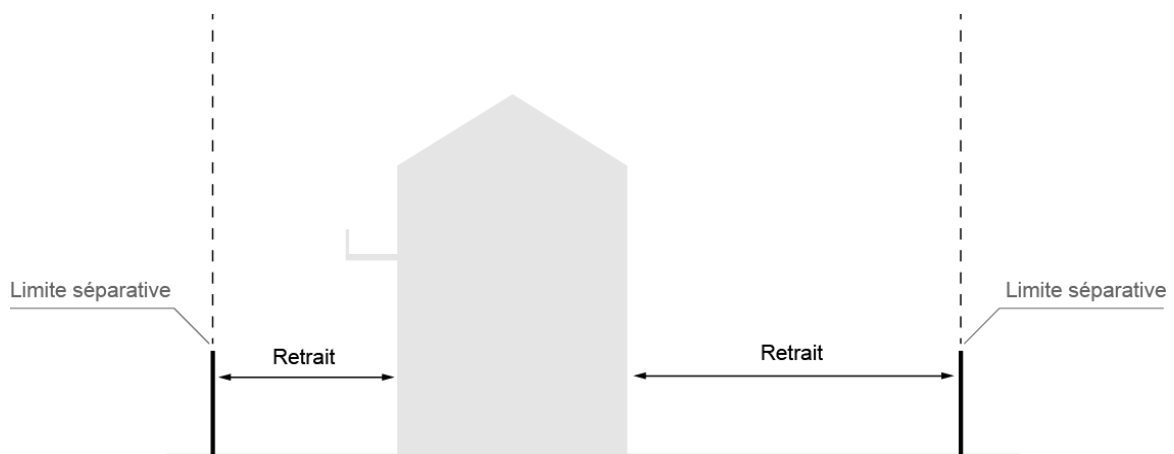


Cas d'une parcelle en angle:



Marge de reculement

Distance qui sépare une construction des limites séparatives du terrain publiques ou privées ou qui sépare plusieurs constructions entre elles. Pour les marges de reculement par rapport aux limites séparatives, la distance minimum est comptée perpendiculairement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée. Pour les marges de reculement relatives à l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain, la distance minimum est comptée perpendiculairement entre les points les plus proches qui séparent les façades. Les débords de façades ne sont pas pris en compte.



Pignon

Le pignon correspond au mur aveugle de la construction perpendiculaire ou non à la façade principale, implanté sur la limite latérale ou en retrait. Sa hauteur se mesure uniquement au faîtage de la construction, il ne sera pas fait application de hauteur de façade.

Pleine terre

Les parties de terrain en pleine terre ne peuvent pas supporter des constructions en sous-sol.

Point de référence (pour l'appréciation de la hauteur des constructions)

Pour toutes les constructions, les hauteurs seront mesurées, en tout point, par rapport au niveau du terrain naturel. Le niveau du terrain naturel est le niveau du terrain pris avant toute intervention de terrassement envisagée pour l'édification de la construction. Dans les zones d'aménagement concerté, pour toutes les constructions, les hauteurs seront mesurées en tout point par rapport au niveau du sol fini du terrain aménagé.

Prospect

Le prospect est la distance minimale à respecter perpendiculairement à la baie d'éclairage et en son point le plus défavorable en cas de vue directe et entre le nu de la façade et la limite séparative en cas de jour de souffrance ou sans vue.

Retrait

Le retrait se définit comme la distance de la construction projetée par rapport à l'alignement, ou à la limite d'une voie privée, ou à la limite d'une emprise publique. Les débords de toiture ne sont pas pris en compte. La distance horizontale du retrait est mesurée perpendiculairement entre tout point de la construction projetée et le point de l'alignement ou de la limite de la voie privée, ou de la limite d'une emprise publique.

Saillie

Forme une saillie par rapport au nu d'une façade tout élément de gros œuvre, tout ouvrage ou objet quelconque qui dépasse le nu de la façade pris à partir de la face extérieure du socle de soubassement si le bâtiment en comporte un. Lorsqu'une saillie déborde du plan vertical élevé à la limite de l'alignement sur une voie publique, elle constitue une utilisation du surplomb (sursol) public.

Surélévation

Action d'élever un ou plusieurs niveaux sur une construction déjà existante sans en modifier l'emprise au sol.

Surface de plancher

La surface de plancher est définie par le Code de l'Urbanisme à l'article R.112-2.

Surface imperméabilisée

Les surfaces imperméabilisées comprennent les surfaces bâties et les surfaces non bâties recouvertes par un matériau imperméable (voie, toiture etc.).

Terrain unité foncière

Un terrain est une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Terrasse

Une terrasse est une surface plane, non close, accessible depuis le rez-de-chaussée ou un étage de la construction.

Véranda :

La véranda constitue une extension du corps principal de bâtiment.

Voie

Ensemble des routes, rues, chemins, publics ou privés existants ouverts à la circulation automobile et ensemble des routes, rues, chemins publics futurs localisés au document graphique desservant plusieurs terrains, ainsi que les voies privées futures ayant fait l'objet d'une autorisation (lotissement, permis de construire groupé).

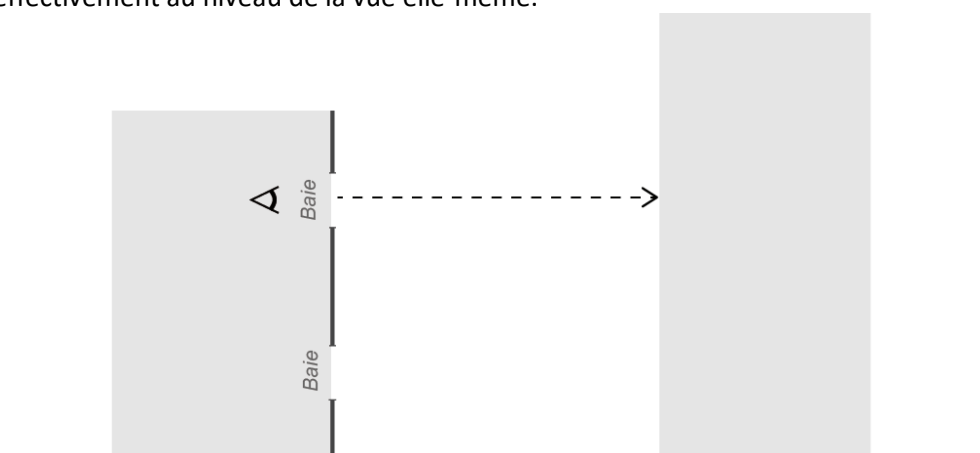
Seules sont prises en compte les voies desservant plusieurs terrains (les accès aux constructions situés sur un seul terrain ne sont pas considérés comme des voies).

Vue directe, jour de souffrance

Sont considérées comme des vues, toute ouverture pratiquée dans un bâtiment (du type fenêtre ou lucarne de toit) permettant le regard, de même que les éléments de type balcons ou terrasses.

La vue est dite « directe » dès lors que le regard peut porter sur le fond voisin sans avoir à s'écarter de l'axe de l'ouverture.

Dans le cas de retraits obligatoires liés à des façades comportant des vues directes, la distance se mesure effectivement au niveau de la vue elle-même.



Contrairement aux vues, les jours de souffrance sont des ouvertures qui doivent uniquement laisser passer la lumière, sans permettre le regard.

Un « jour de souffrance » doit être en verre dormant translucide (non transparent) et situé à une hauteur supérieure :

- à 2,60 m par rapport à la face supérieure du plancher bas de la pièce si elle se situe en rez-de-chaussée,
- ou à 1,90 m par rapport à la face supérieure du plancher bas de la pièce si elle se situe en étage.

Le cas spécifique des briques en pavés de verre

Dès lors qu'elles font corps avec le mur dans lequel elles sont insérées et qu'elles sont fixes (c'est-à-dire sans châssis ouvrant), les briques en pavés de verre ne constituent ni une vue, ni un jour de souffrance.

<i>Sont considérés comme des éléments constituant des vues directes au sens du présent règlement :</i>	<i>Ne sont pas considérés comme des éléments constituant des vues directes au sens du présent règlement :</i>
<ul style="list-style-type: none"> - les fenêtres - les portes fenêtres - les balcons - les loggias - les terrasses situées à plus de 0,60m du terrain naturel - les lucarnes - les fenêtres et châssis de toit 	<ul style="list-style-type: none"> - les portes pleines - les ouvertures en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m par rapport au terrain au terrain naturel - les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher des étages (y compris les ouvertures de toit) - les ouvertures placées à plus de 2,60 m du plancher du rez-de-chaussée. - les châssis fixes et en verre translucide - les marches et palier des escaliers extérieurs - les pavés de verre fixes et inséré dans la maçonnerie - les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse) - les terrasses situées à moins de 0,60 m du terrain naturel - la modification des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE : UC

Rappel

Pour faciliter la compréhension de certains termes utilisés dans le présent chapitre, il conviendra de se référer à la définition des termes réglementaires et au lexique du Titre 1 Article 8.

De plus, il est rappelé que les dispositions applicables en toutes zones précisées au Titre 1 Article 7 concernent, naturellement, le présent chapitre.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UC 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale sauf celles indiquées à l'article UC2.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, les affouillements et exhaussements de sol nécessitant une autorisation au titre des articles R 421-19, R 421-20 et R 421-23 du code de l'urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération. Les stockages à l'air libre.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes constituant un habitat.
- Les dépôts, stockages et traitements d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux, ferrailles, véhicules hors d'usage, de quelque nature que ce soit.
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers des constructions autorisées ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- En attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global, dans le périmètre délimité au plan de zonage, toute construction ou installation d'une surface de planchers supérieure à 40 m² quelle que soit sa destination est interdite et ce en application des dispositions de l'art. L151-41 du Code de l'Urbanisme (cette disposition n'est pas applicable pour les équipements publics). Les travaux ayant pour objet « l'adaptation, le changement de destination, la réfection » ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisées (L151-41).

ARTICLE UC 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont notamment autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les constructions destinées à l'entreposage dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement et à la double condition :
 - ✓ Qu'elles soient directement liées à l'activité artisanale ou commerciale implantée sur le terrain.
 - ✓ Que la superficie d'entreposage représente moins de 30% de la surface de plancher totale de l'ensemble de l'activité.

- Les constructions et installations situées dans les secteurs de bruit identifiés au voisinage des infrastructures de transports terrestres sous réserve qu'elles respectent les prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit pour chacun de ces secteurs. Les arrêtés sont mentionnés dans le PLU et sont consultables en Mairie.

- Les constructions et installations situées dans les secteurs de bruit dans l'environnement de la commune sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE).

- Les constructions et installations situées dans les zones du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport d'Orly sous réserve qu'elles respectent les conditions fixées par les articles L112-10 à L112-15 du code de l'urbanisme et le Plan de Gêne Sonore (PGS) approuvé par arrêté inter préfectoral n°2013-3820 du 30 décembre 2013.

- Les installations de toute nature dans la mesure où celles-ci sont nécessaires au fonctionnement des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Les constructions et installations situées dans les zones du Plan de Préventions des Risques Naturels prévisibles d'inondations et coulées de boue par ruissellement en secteur urbain (PPRI Ruissellement Urbain) sous réserve qu'elles respectent les prescriptions de l'arrêté n°2001/2440 du 9 juillet 2001.

- Les constructions et installations situées dans les zones du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine et de la Marne dans le département du Val-de-Marne sous réserve qu'elles respectent les prescriptions de l'arrêté préfectoral N°2007/4410 du 12 novembre 2007 entré en application le 15/12/2007.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

UC 3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité (voir définition) d'une largeur minimale de 3,50 m. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères et doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les voies d'accès constituées de servitudes de passage, de chemins de desserte privés ou de voies privées doivent également disposer d'une largeur minimale de circulation automobile de 3,50 m à

laquelle s'ajoute une largeur de circulation piétonne (trottoir ou allée) de 0.90 m minimum. Ces règles s'appliqueront entre autres, aux constructions situées en second rang par rapport à l'alignement de la voie publique

UC 3.2 Voirie, voie secondaire

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Toute voie privée de plus de 30m, se terminant en impasse, doit être aménagée de sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'incendie et de secours et les véhicules de ramassage des ordures ménagères.

UC 3.3 Desserte des places de stationnement

Les places de stationnement réalisées sur une même propriété devront être desservies à partir de l'accès à celle-ci et non directement depuis la voie.

ARTICLE UC 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UC 4.1 Réseau d'alimentation en eau potable

Tous les bâtiments et installations, y compris les extensions, sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'eau potable.

UC 4.2 Réseau d'assainissement

Tous les bâtiments et installations, y compris les extensions, sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement de type séparatif.

Les réseaux internes à la parcelle privative seront de type séparatif et devront respecter l'ensemble des dispositions réglementaires relatives à l'assainissement et à la gestion des eaux pluviales. L'utilisateur est responsable du bon raccordement des eaux usées qu'il génère sur le réseau public correspondant ; il en va de même pour les eaux pluviales, dans la mesure où un rejet au service public des eaux pluviales a été préalablement autorisé.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé.

Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (Délibération du Conseil général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014) et les conditions de dessertes des terrains raccordés au réseau départemental d'assainissement ; ces documents sont présents dans les annexes du présent Plan Local d'Urbanisme.

Si le raccordement est envisagé sur le réseau dont la gestion est assurée par le SyAGE, il devra respecter le règlement d'assainissement des eaux pluviales du SyAGE établi en date du 11 mars 2014 (règlement détaillé ci-dessous).

Réseau d'assainissement d'eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément aux réglementations en vigueur suivant les cas du Département au travers du Règlement Départemental de l'Assainissement et du règlement d'assainissement des eaux pluviales du SyAGE établi en date du 11 mars 2014.

Réseau d'assainissement pluvial

Sur le réseau d'assainissement pluvial du département :

Le règlement départemental ne s'applique que sur les réseaux d'eaux pluviales dont le département assure la gestion jusqu'à l'exutoire au milieu naturel.

En cas d'absence de zonage communal réglementaire, la commune peut s'appuyer sur le zonage pluvial départemental qui a une valeur de guide technique de recommandations et propose une vision harmonisée des règles de gestion des eaux pluviales à l'échelle des différents bassins versants situés sur le territoire départemental. Adopté par délibération du Conseil départemental n°2014-3-5.8.33 du 19/05/2014, le zonage pluvial départemental constitue un outil pour une gestion durable des eaux pluviales à l'échelle du territoire départemental dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible, tout en ayant la possibilité, au cas par cas, et en fonction de la nature du projet, de la nature du sous-sol concerné et de la capacité des réseaux départementaux, d'autoriser un rejet à débit limité dans ces réseaux.

Dans ce cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement. Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit limité et la valeur de ce débit de 5L/s/ha ne devra pas être dépassée quel que soit l'événement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Les rejets au réseau pluvial départemental qui seront autorisés devront respecter les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental, qui est présenté dans les annexes du présent Plan Local d'Urbanisme.

Voir les détails dans l'annexe du PLU (annexe 14 du PLU).

Sur le réseau d'assainissement pluvial du SyAGE :

Le règlement impose le principe du « zéro rejet » : les propriétaires ou pétitionnaires doivent mettre en place tout dispositif évitant le rejet (par raccordement direct ou par ruissellement) des eaux pluviales vers les ouvrages et le domaine public (collecteur, caniveau de voirie, fossé, cours d'eau, etc.), à l'exception d'impossibilités techniques réglementaires ou de configuration des lieux qui sont définies dans le règlement du SyAGE ou dans le règlement Départemental.

Les eaux pluviales ne devront pas être dirigées vers le domaine public ; aussi les pétitionnaires ou propriétaires devront mettre en place tout dispositif évitant le rejet, par raccordement direct ou par ruissellement, des eaux pluviales dans les ouvrages publics ou le domaine public.

Il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. La conception doit utiliser au mieux la topographie ; la granulométrie et la texture des matériaux seront utilement mises à profit pour faciliter l'infiltration et réguler le ruissellement. Les techniques peuvent être composées de : toiture terrasse réservoir, parking inondable, dépression / noue, fossé drainant, zone temporaire inondable intégrée et paysagère. Pour un souci de pérennité du dispositif, celui-ci sera réalisé, en priorité, à ciel ouvert.

Les ouvrages mis en œuvre par les pétitionnaires ou les propriétaires doivent répondre aux règles de limitation de débits qui sont définies par le règlement d'assainissement des eaux pluviales du SyAGE établi en date du 11 mars 2014 ou dans le règlement Départemental.

Le projet fera l'objet d'une étude technique particulière à la charge du pétitionnaire. Celle-ci intégrera l'identification des réseaux existants et prévoira la suppression des réseaux parasites et irréguliers.

Spécificité liée à l'aéroport :

En UCa et UCb, compte-tenu de la faible capacité d'infiltration des sols d'une part et du risque pour la sécurité aérienne de la présence d'oiseaux sur les emprises aéroportuaires favorisée par la présence d'eau stagnante d'autre part, les dispositions d'infiltrations seront étudiées avec le gestionnaire du réseau, et ce afin de concilier ces contraintes avec les règlements d'assainissement.

Protection des milieux

Dispositions du département :

Voir les détails dans l'annexe du PLU (annexe 14 du PLU).

Dispositions du SyAGE :

Afin de protéger les milieux, la pollution de temps de pluie devra être réduite et traitée à l'amont par tout dispositif adapté au risque engendré par l'aménagement. Toute surface roulante de plus de 300 m² est notamment concernée par cette disposition.

Dispositions propres aux piscines

Dispositions du département :

Voir les détails dans l'annexe du PLU (annexe 14 du PLU).

Dispositions du SyAGE :

L'exutoire des bassins devra être raccordé au réseau d'eaux usées et leur vidange dans ledit réseau ne pourra excéder un débit de 10 m³/heure. Les eaux de nettoyage des plages, du bassin après vidange ainsi que les eaux de nettoyage des filtres devront être également évacuées dans le réseau d'eaux usées. Préalablement à la vidange du bassin, il sera nécessaire de demander l'accord auprès du service entretien du SyAGE au moins 48 heures avant la réalisation de cette opération.

UC 4.3 Réseau d'électricité et télécommunication

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire. En UCa et UCb, le branchement sur le réseau de la plateforme aéroportuaire est autorisé.

Les branchements sur le réseau d'électricité et de télécommunication sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

Les coffrets électricité-gaz ne devront pas constituer de saillies et seront dissimulés dans la façade ou dans la partie pleine de la clôture sur rue.

Les paraboles et autres antennes doivent être implantées exclusivement sur la toiture, en retrait de la

façade pour être le moins visible possible de la voie publique.

UC 4.4 Collecte des déchets ménagers

Toute construction d'immeuble d'habitation collective ou de surface commerciale devra comporter des locaux spéciaux pour le remisage des conteneurs à déchets ménagers prenant en compte le tri sélectif.

Ces locaux de remisage doivent être conçus, quant à leurs dimensions, leurs dispositions, et leurs accès à partir de la voie publique, de façon à permettre :

- le stockage de tous les conteneurs nécessaires à l'immeuble, notamment pour le tri sélectif ;
- la manipulation sans difficulté de ces conteneurs ;
- les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci. Ils devront être clos, pourvus de l'éclairage et d'un système de ventilation indépendant des autres locaux. Ces locaux ne doivent pas avoir de communications directes avec les locaux affectés à l'habitation, au travail ou au remisage de voitures d'enfants, à la restauration et à la vente de produits alimentaires.

La surface des locaux doit être suffisante afin d'accueillir l'ensemble des conteneurs. L'avis du service technique de la commune sera obligatoire lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, pour valider cette superficie.

UC 4.5 Réseau d'énergies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions à condition que les dispositifs techniques nécessaires ne soient pas source de nuisances nouvelles pour l'environnement, notamment sonores et qu'ils s'intègrent à l'architecture du bâtiment et aux paysages urbains.

ARTICLE UC 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES

UC 6.1 Implantation des constructions : règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 2m minimum de l'alignement des voies publiques ou privées.

En UCb, l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques se fera soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 2 m.

Il est précisé que le retrait de la construction vis-à-vis de l'alignement se calculera à partir de la façade sur rue et non pas des saillies ou débords de façade suivants : perrons, escaliers en façade, terrasses d'une hauteur inférieure ou égale à 0.60 m, balcons, modénatures, marquises.

UC 6.2 Implantations des constructions : dispositions particulières

Les constructions peuvent être implantées dans des dispositions différentes de la règle générale si celle-ci se justifie par :

- Une recherche de continuité avec une construction principale existante contiguë ou proche, en termes d'harmonie architecturale ou locale (implantation, alignement existant...) à condition de travailler architecturalement sur le rythme et la séquence des façades et des constructions notamment pour celle d'une longueur supérieure à 8m.
- Une recherche esthétique, de la construction au niveau de la façade donnant sur rue.
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas les règles d'alignement ou de retrait.
- Pour permettre la réalisation de stationnement couvert (garage) dans la bande de retrait par rapport aux voies, à condition que le garage n'excède pas 5m de large. Le reste du bâtiment devra respecter la distance de retrait énoncée à l'article précédent.

Dans ces cas particuliers, la profondeur du retrait ou de l'avancée n'est pas réglementée.

Un recul du dernier ou des deux derniers niveaux pourra être exigé vis-à-vis de l'alignement suivant les conditions déterminées à l'article UC 10 ou en vue d'une meilleure insertion du bâtiment avec les constructions limitrophes.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en recul.

ARTICLE UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

UC 7.1 règle générale pour les limites latérales

Les constructions peuvent être implantées soit sur une limite latérale, soit sur plusieurs limites latérales, soit en retrait. Les façades ou parties de façades implantées en limites latérales ne comportent pas de baie.

En cas de retrait de la construction ou d'une partie de la construction vis-à-vis des limites latérales la construction devra respecter :

- En l'absence de vue directe un retrait de 4 m minimum sera exigé pour les constructions dont la hauteur de façade à l'égout n'excède pas 10 m, au-delà de cette hauteur le retrait sera porté à 6 m.
- En présence de vue directe un retrait de 8 m minimum sera exigé.

En UCb, en cas de retrait de la construction ou d'une partie de la construction vis-à-vis des limites latérales la construction devra respecter :

- En l'absence de vue directe un retrait de 4 m minimum sera exigé
- En présence de vue directe un retrait de 8 m minimum sera exigé.

La longueur des pignons implantés en limite latérale dont la hauteur est supérieure à 4m ne pourra excéder 15m pour une même construction. Pour favoriser la qualité architecturale des projets, les mineurs éléments en saillie (balcons, bow-windows...) ne sont pas comptabilisés dans cette longueur de 15 m.

UC 7.2 règle générale pour les limites de fond de parcelle

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de parcelle suivant un retrait

dont la distance D sera au moins égale à la hauteur H en tout point de celle de la façade de la construction divisé par 2 : $D=H/2$.

Les constructions devront respecter un recul de 4m minimum si elles ne comportent pas de vue et 8m minimum si elles comportent des vues.

UC 7.3 dispositions particulières pour les constructions existantes et les annexes

Les modifications, l'extension ou la surélévation d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas l'article 7.1 peuvent être autorisées aux conditions :

- Que ces travaux n'aggravent pas la situation de la construction au regard de cette règle et que, le cas échéant, les façades créées dans le prolongement ne comportent pas de vues;
- Ou que les travaux aient pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

Les annexes peuvent être implantées sur les limites latérales ou de fond de parcelle.

Les constructions peuvent être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, avec un minimum de 3 m, lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune.

UC 7.4 Dispositions particulières en limite de la zone ferroviaire UFc

Pour les parcelles contiguës à la zone UFc (emprise ferroviaire), les constructions devront respecter les servitudes relatives aux chemins de fer annexées au PLU. Une dérogation aux « règle générale pour les limites latérales » pourra être accordée afin d'établir les constructions à au moins 2 mètres de la limite légale du chemin de fer.

ARTICLE UC 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

Les bâtiments situés sur une même propriété contigus ou non à l'exception des annexes doivent être implantés de telle manière que la distance mesurée perpendiculairement au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal :

- Si la façade comporte des vues directes la distance ne pourra pas être inférieure à 8m.
- À la moitié de la hauteur de la façade avec un minimum de 4m pour les constructions sans vue directe.

Une distance d'au moins 4m est imposée entre deux bâtiments non contigus sauf par rapport aux annexes.

En UCb, les bâtiments situés sur une même propriété contigus ou non à l'exception des annexes doivent être implantés de telle manière que la distance mesurée perpendiculairement au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale :

- à 8m si la façade comporte des vues directes
- à 3m pour les constructions sans vue directe

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, une implantation avec un retrait moindre peut être autorisée dès lors que les travaux ont pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur maximum de 0,25m.

Pour les annexes, et pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise sol autorisée ne pourra excéder 50% de la surface des terrains.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

Pour l'emprise au sol des constructions ou installations situées dans les périmètres des PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine et de la Marne dans le département du Val-de-Marne) l'emprise au sol ne pourra excéder celle définie par application des prescriptions réglementaires de l'arrêté préfectoral du 28 juillet 2000 modifié le 12 novembre 2007 n°2001/2440 annexé au PLU.

ARTICLE UC 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée en tout point par rapport au terrain naturel avant travaux, à l'aplomb de la construction.

Sous réserve du respect des autres règles, les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions ne pourront excéder les valeurs suivantes:

- En secteur UCa : 12 m à l'égout du toit et 15 m au faîtage.
- En secteur UCb : 18 m au faîtage. Pour les constructions avec des façades bordant l'avenue Didier Daurat, la hauteur pourra être portée à 21m (au faîtage) à condition que les deux derniers étages soient réalisés en attique avec un retrait d'au moins 0.90 m par rapport aux façades. En cas d'attique, il n'est pas fixé de règle de hauteur à l'égout du toit.

La hauteur peut être majorée dans une limite de 15% pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Disposition spécifique en zone inondable du PPRI :

Toutefois pour tenir compte du caractère inondable des terrains, les hauteurs maximales fixées dans l'article réglementant les hauteurs des constructions, peuvent être majorées d'une valeur correspondante à la différence de niveau entre le sol du terrain naturel (TN) avant travaux et la cote du niveau habitable le plus bas définie et imposée en application du PPRI.

Par ailleurs pour les bâtiments d'habitation (hors annexes) existants avant le PPRI et implantés en fond de parcelle, il sera possible de réaliser une surélévation dès lors qu'il n'existe pas de niveau complet habitable au-dessus de la cote des PHEC (cf. définition 19 du règlement du PPRI). Cette surélévation sera limitée à un seul niveau et dans la limite de 3,50 mètres supplémentaires par rapport à la hauteur de l'existant.

ARTICLE UC 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, 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 (art. R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

UC 11-1 Traitement des façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, mâchefers, briques creuses...) est interdit.

Le choix des couleurs du ravalement des façades, des menuiseries et des ferronneries sera établi en fonction du nuancier de la commune de Villeneuve-le-Roi annexé au Plan Local d'Urbanisme (annexe 26).

En UCb : la longueur du bâti ne pourra pas excéder trois fois sa hauteur au faîtage (ou à l'acrotère ou au brisis), à condition de procéder à des variations des façades et de l'architecture (retrait, ...).

Le traitement des façades principales sur voies publiques ou privées supérieures à 8 m de longueur devra présenter un travail architectural de rythme et de séquences de la façade ainsi que des variations d'ordonnement (rythmes des percements, hauteurs, traitement des parements, coloration d'enduits, retraits, etc. ...).

Les façades-pignons, mitoyennes ou non, laissées à découvert ou à édifier, doivent être traitées en harmonie avec les façades principales et les constructions avoisinantes, notamment les façades-pignons visibles d'une voie publique.

Les réhabilitations d'immeubles et ravalements de façades devront respecter les modénatures et l'architecture d'époque de la construction de l'immeuble. Ces modénatures devront être conservées ou reconstituées dans toute la mesure du possible.

Lors des extensions ou des modifications de façades, les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment.

L'usage du bois ainsi que celui des toitures végétalisées sont autorisés.

Les rampes d'accès éventuelles aux surfaces de stationnement seront masquées par une porte.

UC 11-2 Traitement des façades commerciales

Les créations et les modifications de façades commerciales sont soumises à Déclaration Préalable.

La séparation commerce-logement sera marquée nettement pour identifier clairement la fonction commerciale, la vitrine et le décor commercial seront limités à la hauteur des appuis de baies du premier étage, y compris pour les commerces utilisant les surfaces du premier étage. Aucun des éléments constituant cet ensemble (enseigne, moulure, corniche, etc. ...) ne devra masquer les pièces d'appui de ces baies. Le traitement de l'ensemble de la vitrine et du décor commercial ne devra pas être filant sur toute la longueur d'une façade ; notamment les entrées d'immeubles et les porches ne devront pas supporter d'éléments de devanture.

La réalisation de murs aveugles en rez-de-chaussée n'est pas autorisée. L'aménagement de la devanture respectera le rythme des parties pleines et des parties « vides » (portes, fenêtres, etc...) de la façade.

L'aménagement des devantures de magasin devra garantir la transparence visuelle vers l'intérieur du magasin. Les rideaux seront implantés en arrière de la vitrine, toutefois ils pourront être autorisés à l'extérieur pour des raisons de sécurité, ils pourront être pleins pour des problèmes de sécurité. Les coffrages des rideaux métalliques seront implantés à l'intérieur de la boutique et ne devront pas dépasser sur le domaine public sauf si ceux-ci sont nécessaires vis-à-vis de la sécurité. Les coloris et matériaux utilisés pour la devanture devra faire l'objet d'un traitement architectural correspondant au quartier.

UC 11-3 Traitement des toitures

Sont autorisées pour les constructions neuves et les surélévations ou modifications de bâtiments

existants :

- les toitures en pentes dont l'inclinaison n'excédera pas 45 %,
- les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont directement accessibles horizontalement depuis un niveau habité de la construction.
- les toitures terrasses non accessibles sont autorisées à condition de respecter une des conditions ci-dessous :
 - o Lorsqu'elles sont destinées à recevoir des équipements techniques liées à la mise en œuvre de recherche d'énergies renouvelables nécessitant un entretien (capteurs solaires, pompes à chaleur, éolien...)
 - o Lorsqu'elles permettent de favoriser la récupération des eaux pluviales et le zéro rejet
 - o Lorsqu'elles sont végétalisées.

Dans tous ces cas, les éléments techniques en toiture seront intégrés à la construction ou masqués par des éléments appropriés tels corniches débordantes, toits, éléments de façade pleins. Les revêtements goudronnés visibles et de type fibrociment ou tôles ondulées sont interdites.

Les baies d'éclairage des combles en lucarnes ou châssis de toit devront être édifiées dans l'axe des percements aux étages inférieurs et leur dimension hors tout n'excédera pas la dimension de la baie située à l'étage inférieur.

Les dispositifs de sécurité tels les gardes corps des balcons, terrasses, devront figurer au permis de construire et être intégrés à l'harmonie de la façade. Les gardes corps inclinés ne sont autorisés que pour la mise en sécurité des constructions existantes.

UC 11-4 Traitement des clôtures

Règles générales

La hauteur des clôtures ne pourra dépasser **2 mètres**. La hauteur maximum des piliers : 2,20m.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, mâchefer...) est interdit.

Les portails et clôtures en bois ou fer forgé ouvragé sont recommandés. Les clôtures en aluminium sont autorisées.

Les clôtures bordant les voies :

Elles devront être composées d'un soubassement plein maçonné de 0,60m minimum et d'1,2m maximum de hauteur surmonté, le cas échéant, de préférence d'une grille métallique, ou à défaut de tout autre dispositif à claire-voie, et doublées d'une haie végétale (composée d'essences végétales variées).

Les brise-vues de quelques types que ce soit sont interdits ; ainsi que les grillages et les treillis soudés. Lorsque des murs pleins (c'est-à-dire sans partie en claire-voie) existent dans la rue, il peut être pour des raisons d'intérêt architectural ou d'harmonie avec les propriétés voisines, autorisé la création et le prolongement de murs pleins. Dans ce cas, une demande motivée devra être faite. Cette dernière devra fournir des photographies d'insertion dans l'environnement précisant la relation avec le mur de clôture existant.

Les clôtures entre voisins (clôtures latérales et en fond de parcelle) :

Elles seront accompagnées d'une haie vive (composée d'essences végétales variées) et constituées soit :

- d'un barreaudage, d'un treillis soudé, de panneaux en bois ou matière assimilée
- d'un mur plein maçonné (bahut)
- d'une partie maçonnée et une partie en claire-voie. Dans ce cas, elles devront être composées d'un soubassement plein maçonné de 0,60 m minimum et d'1,20 m maximum de hauteur surmonté, le cas échéant, de préférence d'une grille métallique, ou à défaut de tout autre dispositif à claire-voie.

Dans les secteurs compris dans le périmètre du PPRI :

Dans les secteurs concernés par le PPRI la réalisation des clôtures respectera les dispositions réglementaires du PPRI.

Toutes les clôtures en limites séparatives devront être doublées d'une haie végétale d'une composition variée. Il est recommandé d'appliquer cette règle aux clôtures en limite de voie publique.

Les treillis soudés sont autorisés pour les clôtures entres voisins.

Les brise-vues de quelques types que ce soit et les grillages sont interdits sur les clôtures bordant les voies.

Un dépassement de la hauteur de la partie pleine du soubassement est autorisé pour les installations techniques relatives aux réseaux (boîtiers EDF, etc.) et les portails.

UC 11-5 Dispositions diverses

Les citernes, bassins de rétention ainsi que les installations similaires seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique ou qu'ils soient accompagnés de traitements paysagers.

UC 11-6 Édifices remarquables intéressants ou repérés au plan de zonage

Le document graphique identifie des ensembles bâtis et immeubles que le PLU protège en application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une composition urbaine et architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, et appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Il est établi une distinction suivant trois catégories d'éléments patrimoniaux repérés sur le plan de zonage : édifices remarquables, édifices intéressants, édifice repéré comme ayant au moins un élément intéressant.

La restauration ou reconstruction des bâtiments ou l'extension de partie de ces bâtiments doit respecter l'ordonnancement de l'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du contexte.

La démolition de parties d'un bâtiment concerné peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.

Les bâtiments identifiés comme remarquables sont interdits à la démolition.

L'isolation thermique par l'extérieur sera interdite pour l'ensemble des bâtiments identifiés (bâtiment remarquable, intéressants et repérés comme comportant au moins un élément intéressant).

A titre informatif, le PLU comporte une annexe (n°23) qui décrit ces constructions remarquables.

UC 11-7 Intégration des panneaux solaires et des appareils de climatisation et d'extraction d'air

La mise en œuvre des panneaux solaires devra prendre en compte les préconisations suivantes :

Pour le bâti remarquable et les édifices à caractères historique ou d'intérêt local, les panneaux sont des éléments modernes qui impactent le caractère architectural du bâti ou en altèrent l'équilibre fragile. La recherche d'une implantation, sur un bâtiment secondaire plus neutre ou au sol, non visible depuis l'espace public sera privilégiée. Les annexes, extensions ou appentis existants, peuvent être le lieu de regroupement de panneaux, la structure compartimentée des vérandas se prêtant aisément à l'intégration de ces panneaux. Pour les constructions ordinaires, récentes, à l'architecture neutre, et sans covisibilité avec le ou les monuments historiques, les panneaux pourront être implantés dans le respect de l'unité de la toiture et en concordance avec les façades. Ils ne seront pas visibles depuis le domaine public.

Il est essentiel de positionner correctement les panneaux en toiture pour éviter un morcellement excessif de la couverture ; de respecter obligatoirement la pente existante du toit ; de composer la pose des panneaux en harmonie avec les éléments d'architecture de la façade (emprise et gabarits des baies, axes des ouvertures) ; de rechercher une implantation dont l'impact sur le domaine public soit limité ; de mettre en place des châssis de teinte sombre et des panneaux ayant un aspect mat, granité ou antireflets pour en limiter l'impact visuel, les panneaux doivent se substituer aux matériaux en place.

Les appareils de climatisation et d'extraction d'air :

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer dans le paysage en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux (grilles métalliques, etc...).

Leur implantation est interdite en façade, sauf s'ils sont intégrés dans les façades et dissimulés derrière les enseignes ou des dispositifs architecturaux (grilles métalliques en allège au nu de la façade, etc.).

ARTICLE UC 12 STATIONNEMENT

UC 12.1 Constructions neuves : règle générale

Les emplacements destinés au stationnement doivent respecter les prescriptions réglementaires du PPRI de l'arrêté préfectoral du 28 juillet 2000 modifié le 12 novembre 2007 n°2001/2440 du 9 juillet 2001 annexé au PLU.

Les 2/3 des places de stationnement devront être couvertes sauf pour les programmes créant moins de 3 logements.

Des dispositions différentes pourront être appliquées dans la limite au moins de la moitié minimum de places de stationnement couvertes, celles non couvertes seront traitées avec un revêtement perméable.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation.

Les places commandées sont autorisées pour les immeubles d'habitation dès lors que le nombre de places automobiles requises par le PLU est atteint en accès direct.

Les établissements industriels, de bureau, d'activités, de stockage et commerciaux devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de

chargements, de déchargement et manutention sans encombrer la voie publique et pour les besoins de leur personnel.

Les constructions neuves devront prendre en compte les dispositions du Décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments et aux infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos.

Normes de stationnements pour les véhicules motorisés par catégories de construction

Le nombre de places de stationnement à réaliser par catégories de construction est présenté ci-après. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus explicitement ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Pour tous types de constructions, le calcul du nombre total de places sera d'abord effectué en application des règles qui suivent à chaque destination spécifique de locaux telle que précisé (généralement en m² de Surface de Plancher SP) dans le permis de construire. Ce premier calcul sera arrondi au nombre de places supérieur après calcul.

Constructions destinées à l'habitation

- 1,6 places par logement
- 1 place par logement dans un rayon de 500 m d'une gare
- Logements locatifs sociaux financés à prêt aidé par l'état, établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou résidences universitaires: 1 place par logement et 0,5 place par logement dans un rayon de 500 m d'une gare

Constructions destinées aux bureaux

- Bureaux à plus de 500 m d'une gare : 1 place pour 55 m² de SP
- Bureaux à moins de 500 m d'une gare : 1 place pour 45 m² de SP

Constructions destinées au commerce à l'artisanat, à l'industrie ou à l'entreposage

- Commerces et artisanat inférieurs ou égal à 200 m² : 1 place pour 100 m² de SP
- Commerces et artisanat supérieurs à 200 m² jusqu'à 400 m² : 2 places pour 100 m² de SP
- Commerces et artisanat supérieurs supérieur à 400 m² : 4 places pour 100 m² de SP
- Industrie : 1 place pour 150 m² de SP
- Entreposage : 1 place pour 150 m² de SP

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- 3 places pour 5 chambres

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Suivant les besoins induits par l'activité

Normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés

Des emplacements aisément accessibles depuis le domaine public, pour les vélos devront être prévus pour toute nouvelle construction à destination d'habitat, de bureaux, d'activités et de constructions

ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Des dispositions différentes pourront être prises pour les bâtiments existants.

Aux abords des gares de RER « Villeneuve-le-Roi », « Les Saules » et « Orly-ville », il sera prévu 1 place sur 50 dédiée aux deux-roues non motorisés.

Constructions destinées à l'habitation

Il doit être prévu :

- pour les logements jusqu'à deux pièces principales : au minimum 0,75m² dédié au stationnement pour les deux-roues non motorisés par logement,
- et dans les autres cas : 1,5m² par logement, avec une superficie minimale de 3m² (pour l'ensemble de l'opération).

Constructions destinées aux bureaux

Il doit être prévu au minimum 1,5m² dédiés au stationnement pour les deux-roues non motorisés pour 100m² de surface de plancher de bureaux.

Constructions destinées à l'activité, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, à l'industrie et aux équipements publics

Il doit être prévu 1 place pour 10 employés, ainsi que des stationnements visiteurs dans une proportion évaluée selon le projet.

Les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, accueillant un service public, constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, et possédant un parking de stationnement pour les véhicules motorisés, devront se conformer aux réglementations suivantes :

- Décret n°2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs ;
- Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation

Etablissements scolaires

Il doit être prévu au minimum :

- Ecoles primaires : 1 place de stationnement pour les deux-roues non motorisés pour 8 à 12 élèves.
- Collèges et lycées : 1 place pour 3 à 5 élèves
- Université : 1 place pour 3 à 5 étudiants.

Normes de création d'aires de livraison au sein des espaces privés des constructions nouvelles :

- Pour les commerces : 1 aire de livraison pour 1 000 m² de surface de vente ; cette aire doit permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60 m de large, d'au moins 6 m de long et 4,20 m de haut, y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur. En outre, elle doit disposer d'une zone de manutention (de l'ordre de 10 m²). Ces

- dimensions pourraient être diminuées sur justification ;
- Pour les bureaux et activités : 1 aire de livraison de 100 m² pour 6 000 m² de surface de plancher.

UC 12.2 Changements de destination, aménagements, extensions

Pour les changements de destination de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiments à destination autre que l'habitation, la règle générale s'applique mais il n'est exigé de places de stationnement supplémentaires que pour les besoins nouveaux induits par l'opération.

En cas de démolition/reconstruction, la totalité des places de stationnement sera demandée, en application des dispositions générales.

UC 12.3 Impossibilités techniques

En cas d'impossibilités techniques de réaliser les places de stationnement sur le terrain de la construction le pétitionnaire peut mettre en application les dispositions prévues au titre 1 du règlement.

ARTICLE UC 13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

RAPPEL : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations maintenues, supprimées ou créées (article R 431-9 du code de l'urbanisme).

UC 13-1 Règles générales

Au moins 25% de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts. Un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de terrain libre doit être planté.

Tous les espaces libres devront comprendre des revêtements poreux permettant l'infiltration des eaux de pluies et faire l'objet d'un relevé des plantations existantes avant travaux. Cette disposition n'est pas obligatoire pour les zones UCa et UCb, mais fortement recommandée lorsqu'elle peut être mise en œuvre.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

Pour l'emprise au sol des constructions ou installations situées dans les périmètres des PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine et de la Marne dans le département du Val-de-Marne) l'emprise au sol ne pourra excéder celle définie par application des prescriptions réglementaires de l'arrêté préfectoral du 28 juillet 2000 modifié le 12/11/2007, annexé au PLU.

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, qui privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration.

Les espaces verts sur dalle doivent comporter une épaisseur minimale de terre végétale de :

- 0.30 m pour le gazon;
- 0.60 m pour les plantations arbustives.

Dispositions complémentaires à proximité ou sur la plateforme aéroportuaire d'Orly, et sur l'ensemble de la commune aux abords des voies publiques

Les plantes à racines traçantes (telles que les peupliers, les acacias ou les robiniers) sont interdites à moins de 50 mètres des constructions, des aménagements de voiries et des différents réseaux.

Dispositions complémentaires à proximité ou sur la plateforme aéroportuaire d'Orly

Les plantes susceptibles d'attirer les oiseaux sont interdites. On pourra se référer aux études de la DTI (Direction de la Technique et de l'Innovation) de la DGAC (Direction Générale de l'Aviation Civile). La liste des plantes déconseillées figure dans les annexes du PLU : Fiche DGAC principales plantes décoratives déconseillées sur les aérodromes.

UC 13-2 Les arbres remarquables

Les arbres remarquables repérés en annexe 25 du PLU, au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, sont des éléments de paysage à préserver. Ils doivent être conservés, sauf pour motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen. Toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un arbre remarquable pour quelque motif que ce soit, ou tous travaux exceptionnels de type abattage, devront faire l'objet d'une demande préalable auprès de la commune.

La présence d'arbres remarquables sera intégrée aux réflexions de composition urbaine dans le cas de divisions de terrains et créations de lotissements. Ainsi, il est demandé que soit respectée une zone de protection correspondant à un cercle de 15m autour du tronc de chaque arbre, zone au-delà de laquelle toute limite de terrain devra être reportée. Dans cette zone, toute implantation urbaine est interdite (mur de clôture, revêtements, constructions) afin de garantir le développement de l'enracinement de l'essence à l'état adulte. Des aménagements légers aux abords directs des arbres remarquables, permettant leur mise en valeur sont autorisés.

SECTION III POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 14 LIMITATION DE LA SURFACE DE PLANCHER

Il n'existe pas sur le territoire des secteurs où la surface de plancher est réglementée en application de l'article L151-20 du Code de l'Urbanisme.

TITRE III: EMBLEMES RESERVÉS

Le présent Titre IV s'applique à :

N° sur plan de zonage	Adresse	Surface (en m ²)	Destinataire	Vocation
1	Entre la rue Raoul Delattre et la rue Paul Bert	10 179	ville	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier : réalisation d'équipements publics
2	Vers le 60 rue Paul Bert	633	ville	Emplacement réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements : construction de logements sociaux dans le cadre de l'ANRU
3	54-56, rue Paul Bert	1 649	ville	Emplacement réservé aux voies et ouvrages publics : retrait de la voirie afin de créer des noues, des stationnements et de réaménager les cheminements piétons PMR et/ou cyclables Emplacement réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements : construction de logements sociaux dans le cadre de l'ANRU
4	Avenue Le Foll	4 381	ville	Emplacement réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements : réalisation de logements en accession sociale ou privée pour équilibrer le secteur déjà pourvu en logement social

5	Parcelle à côté de l'école Cités Unies : Entre la rue Henri Dunant et l'avenue Leblanc Barbedienne (parcelles AW 532 à 534)	1 527	ville	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier : création d'équipements publics Emplacement réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements : réalisation de logements en accession
6	Avenue Carnot et rue de Condorcet (parcelle AC 204)	3 368	ville	Emplacement réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements : réalisation de logements en accession privée pour équilibrer le secteur déjà pourvu en logement social
7	Avenue Paul Painlevé (parcelles AC 128 et AC 129)	3 246	ville	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier : création d'équipements publics Emplacement réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements : réalisation de logements en accession privée pour équilibrer le secteur déjà pourvu en logement social
8	Rue Charles Nungesser	Environ 100 000	ville	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier : réalisation d'équipements publics
9	Avenue Paul Vaillant Couturier (parcelle AE 716)	289	ville	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier : réalisation d'équipements publics (parking)
10	Plaine de jeux : Rue Raoul Delattre et rue Plaine Basse (parcelles AK 4 et AK 5)	25 109	ville	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier : création d'équipements publics (skate parc, terrain multisport...) Emplacement réservé aux espaces verts à créer ou à modifier : création d'un parc
11	Ile aux oiseaux : Ile située dans les darses	9 090	ville	Emplacement réservé aux espaces verts à créer ou à modifier : réaménagement et modification d'un espace vert pour protéger l'île aux oiseaux



Plan Local d'Urbanisme *de* *Villeneuve-le-Roi*

Projet de PLU présenté au Conseil Territorial
en date du 15 février 2022

**Règlement
(extrait du zonage UD)**

Pièce n°4

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	3
TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME	5
ARTICLE 2 : PORTÉE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	5
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET VOCATION DES ZONES	6
ARTICLE 4 : LES ESPACES BOISES CLASSES	9
ARTICLE 5 : LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GENERAL, AUX AMÉNAGEMENTS D'ESPACES VERTS ET AUX CHEMINEMENTS PIÉTONS	9
ARTICLE 6 : LES SERVITUDES DES PÉRIMÈTRES D'ATTENTE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-41 5°	9
ARTICLE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES	9
ARTICLE 8 : DÉFINITION DES TERMES RÉGLEMENTAIRES ET LÉXIQUE	12
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	24
TITRE III: EMPLACEMENTS RESERVÉS	24
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE : UD	24
TITRE III: EMPLACEMENTS RESERVÉS	40

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L.151-8 et suivant et R.123-9 et suivant du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement et ses annexes s'appliquent à l'ensemble du territoire communal de la commune de Villeneuve-le-Roi.

ARTICLE 2 : PORTÉE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1 LES RÈGLES DE CE PLAN LOCAL D'URBANISME

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles de tout document d'urbanisme antérieur.

2.2 LES PRESCRIPTIONS PRISES AU TITRE DES AUTRES LÉGISLATIONS SPÉCIFIQUES

Les prescriptions des autres législations affectant l'occupation et l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme des règles qui figurent dans les plans et textes annexés au présent règlement.

2.3 LES PÉRIMÈTRES VISES A L'ARTICLE L151-41 5° DU CODE DE L'URBANISME

Sont reportés, sur les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme.

2.4 LES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE DU PATRIMOINE VISES A L'ARTICLE L.151-19 et L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Sont l'objet de règles particulières et constituent ce qui est désigné sous les appellations « édifice remarquable », « ensemble urbain », « alignement » et « ensemble paysager ». Ils sont reportés sur les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme Ils sont identifiés dans le présent règlement.

2.5 LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Sont instituées et gérées selon leur propre législation à laquelle il conviendra de se reporter. Les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation du sol, sont précisées en annexe au P.L.U.

2.6 LES OPERATIONS D'UTILITÉ PUBLIQUE AYANT DES EFFETS DIVERS SUR L'OCCUPATION DES SOLS

S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET VOCATION DES ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme :

- divise le territoire intéressé en zones urbaines et en zones naturelles. Les dispositions du présent règlement peuvent s'appliquer à des zones entières ou seulement à une partie de zone baptisée « secteur ».
- réserve les emplacements nécessaires aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt collectif, aux espaces verts publics.

3.1 LES ZONES URBAINES (TERRITOIRES ÉQUIPÉS OU QUI LE SERONT A COURT TERME)

Sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « U ».

Les règles particulières, applicables à chacune de ces zones ou secteurs, sont regroupées sous le titre II du présent règlement. Le Plan Local d'Urbanisme comprend les zones suivantes :

Zone UA (A = Zone centrale)

Cette zone correspond aux quartiers traditionnels à vocation de mixité fonctionnelle forte qui constituent les centralités de Villeneuve-le-Roi. Elle est constituée d'habitat, de commerces et services, d'activités artisanales, d'équipements publics et privés. Son caractère urbain est affirmé.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Secteur UAa, il correspond à la rue du Général de Gaulle
- Secteur UAb, il correspond à la rue Jules Ferry
- Secteur UAc, il correspond au quartier de la Gare
- Secteur UAd, il correspond à l'avenue Le Foll

Zone UB (B = Habitat de type collectif)

Cette zone correspond aux opérations d'habitat collectif. Il s'agit d'une zone à caractère principal d'habitat. Toutefois elle est destinée à permettre l'accueil des fonctions plus mixtes : commerces et services, équipements publics et privés.

Zone UC (C = Urbain mixte)

Cette zone correspond aux opérations d'habitat individuel ou collectif réalisées sur des parcelles de tailles variables. L'habitat y est, généralement, constitué de pavillons type maisons de ville ou maisons individuelles en continuité ainsi que d'immeubles de tailles moyennes. La mixité fonctionnelle est favorisée pour permettre l'accueil de commerces, services, et équipements.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Secteur UCa, il correspond aux secteurs urbains déjà constitués ;
- Secteur UCb, il correspond aux secteurs urbains mutables. Un périmètre d'attente est compris sur une partie ce zonage.

Zone UD (D = Tissus anciens)

Cette zone correspond au tissu ancien de la commune : le vieux pays. Il s'agit d'une zone où les constructions sont continues et le plus souvent à l'alignement. Des cours ou des jardins sont présents en cœur d'îlot. Son occupation est à vocation principale d'habitat. Elle est également destinée à accueillir des fonctions qui participent à la diversité de son tissu urbain : commerces et services, équipements publics et privés. Cette zone comprend des monuments historiques et son bâti bien que

fragile est considéré comme remarquable.

Zone UE (E= Habitat individuel)

Cette zone correspond aux opérations d'habitat individuel qui ont été réalisées sur des tracés issus de lotissements anciens tels celui de la Faisanderie ou de la Gare. Les parcelles sont de tailles variables. L'habitat y est, généralement, constitué de pavillons individuels implantés en retrait de la voie publique et le plus souvent sur au moins une limite latérale. Les maisons sont accompagnées de jardins qui donnent un caractère paysager aux quartiers. Le maintien des caractéristiques des tissus actuels y est souhaité, mais des extensions mesurées des constructions actuelles, notamment des logements, restent possibles. La mixité fonctionnelle y est restreinte afin de préserver le caractère résidentiel dominant.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Secteur UEa, il correspond aux formations anciennes des grands lotissements de Villeneuve-le-Roi et au quartier pavillonnaire traditionnel en limite de la commune d'Ablon et du bord de Seine.
- Secteur UEb, il correspond aux formations plus hétérogènes et plus mixtes situées entre l'avenue de la République et la coulée végétale réalisée sous le cône de vol des avions.

Zone UF (F = Zones d'activités économiques)

Cette zone est destinée à recevoir de façon privilégiée des activités à caractère industriel, commerciales, des entrepôts pouvant présenter quelques nuisances qui entraînent leur isolement par rapport au tissu urbain composé de logements. Toutefois, l'habitat nécessaire aux activités industrielles y sera autorisé (sous respect du PEB, PPRT, PPRI...).

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Secteur UFa, il correspond aux formations industrielles situées au pourtour des darses reliées à la Seine et le long de l'avenue du huit Mai 1945.
- Secteur UFb, il correspond aux formations d'activités tertiaires et commerciales.
- Secteur UFc, il correspond aux différentes emprises ferrées sur le territoire de la commune.
- Secteur UFd, il correspond principalement à la plateforme aéroportuaire d'Orly. Elle est destinée à accueillir prioritairement des activités et équipements spécifiques liés à l'exploitation et au bon fonctionnement de l'aéroport. Elle peut accueillir d'autres activités (notamment immobilier d'entreprises et services) dès lors que cela ne contrevient pas au bon fonctionnement de l'activité aéronautique et s'inscrit dans la cohérence de la planification spatiale locale.

Zone UG (G = Habitat à dominante collective)

Cette zone correspond aux opérations d'habitat collectif récentes réalisées sous la forme d'opérations d'ensemble.

Elle comprend plusieurs secteurs qui répondent à l'échelonnement de leur formation :

- Secteurs UGa, UGb, UCc qui correspondent à des opérations soit achevées soit en cours de réalisation
- Secteurs UGd, il correspond au quartier futur des bords de darses. Un périmètre d'attente est compris dans le secteur UGd.

Zone UN (N= Equipement)

Cette zone est destinée à recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif

3.2 LES ZONES A URBANISER

Sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par les lettres «AU ».
Les règles particulières, applicables à chacune de ces zones ou secteurs, sont regroupées sous le titre III du présent règlement. Le Plan Local d'Urbanisme comprend les zones suivantes :

Zone AU (A urbaniser)

La zone AU est destinée à être ouverte à l'urbanisation. Cependant, les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de cette zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions futures à implanter dans l'ensemble de cette zone. En conséquence, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Il n'existe pas de zone AU sur le territoire de Villeneuve-le-Roi.

3.3 LES ZONES NATURELLES

Sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « N ».
Les règles particulières, applicables à chacune de ces zones ou secteurs, sont regroupées sous le titre IV du présent règlement. Le Plan Local d'Urbanisme comprend la zone suivante :

Zone N (Zone naturelle ou paysagère protégée)

Cette zone est composée de sites naturels ou paysagers qui constituent un patrimoine important pour la commune et pour la région. Ces sites ou paysages présentent des risques importants de dégradations et doivent donc être d'abord fortement protégés de toute urbanisation. Toutefois, un certain nombre d'aménagements permettant leur valorisation et leur ouverture au public pourront être admis, sous réserve qu'ils s'inscrivent dans un projet global intégrant le long terme et ne portent pas atteinte au caractère naturel et paysager des lieux.

3.4 LE CORPS DE RÈGLEMENT

Le règlement de chaque zone ou secteur du PLU comporte un corps de règles réparties en 3 sections et 14 articles (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme). Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

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

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites,

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières,

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public,

Article 4 - Desserte par les réseaux,

Article 5 - Caractéristiques des terrains,

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques,

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété,

Article 9 - Emprise au sol des constructions,
Article 10 - Hauteur maximale des constructions,
Article 11 - Aspect extérieur des constructions,
Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement,
Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantation.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – Limitation de la surface de plancher : il n'existe pas de secteurs de la commune où il est fait application de réglementation de la densité par l'établissement d'un coefficient d'occupation des sols au titre du PLU.

ARTICLE 4 : LES ESPACES BOISES CLASSES

Il n'existe pas d'espaces boisés classés sur la commune de Villeneuve-le-Roi en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 5 : LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL, AUX AMÉNAGEMENTS D'ESPACES VERTS ET AUX CHEMINEMENTS PIÉTONS

Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics figurent au plan. En application des articles L.151-41 du Code de l'Urbanisme, ces emplacements figurent en annexe du règlement et sont reportés au plan de zonage. Les constructions sont interdites sur les terrains bâtis ou non, compris dans les dits emplacements réservés.

ARTICLE 6 : LES SERVITUDES DES PÉRIMÈTRES D'ATTENTE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-41 5°

Des périmètres sont institués au plan dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global dont les dispositions sont régies par l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES

7.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

- L'édification des clôtures et les ravalements sont soumis à déclaration préalable.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir. En cas de permis de construire, la démolition pourra être intégrée dans la demande de permis de construire.

7.2 ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par ce Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne peuvent être accordées que par rapport aux articles L.152-3 à L.152-6 du Code de l'Urbanisme.

7.3 BÂTIMENTS SINISTRES

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, sans changement de destination, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié et que la demande de permis de construire intervient dans les 10 ans suivant le sinistre.

7.4 BÂTIMENTS EXISTANTS

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que s'il s'agit de travaux qui doivent rendre la construction plus conforme aux dispositions du présent règlement, ou bien n'aggravant pas la situation de la construction au regard de ces règles.

Les travaux d'entretien ou d'aménagement sont possibles sur les constructions situées en dehors de la bande de constructibilité, dès lors que le volume de la construction est inchangé sauf cas spécifiques prévus par le règlement.

7.5 OUVRAGES TECHNIQUES

Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les lignes électriques à moyenne et haute tension, ainsi que d'autres ouvrages techniques d'utilité publique (poste de transformation, relais hertziens, ouvrages hydrauliques...) et les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être autorisés dans toutes les zones, à condition que ces éléments présentent une insertion architecturale satisfaisante dans le secteur, des prescriptions et conditions peuvent être imposées afin d'en réduire l'impact.

7.6 OPERATIONS D'ENSEMBLE

Dans le cas d'opérations d'ensemble comportant des divisions foncières (lotissements ou permis de construire « groupés »), les 14 articles du règlement de la zone concernée ne s'appliquent pas à l'ensemble du terrain d'assiette mais à chacun des terrains issus de la division. Dans le cas contraire, l'unité foncière sera la règle.

7.7 CLASSEMENT ACOUSTIQUE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES

Des zones de protection sont prévues pour les bâtiments d'habitation et les bâtiments d'enseignement en vertu de l'application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur.

Les différents tronçons d'infrastructures figurant dans ce classement sont répertoriés dans un tableau et sur une carte figurant en annexe du dossier de PLU.

Les constructions situées dans une bande repérée au document graphique (selon les voies) de part et d'autre de ces voies bruyantes devront respecter les prescriptions d'isolation phonique, telles qu'elles résultent notamment de la loi dite antibruit du 31 décembre 1992 n°921444.

7.8 STATIONNEMENT

- Dispositions générales :

Lors de toute opération de construction, de changement de destination des bâtiments, d'extension ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

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

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitat, bureaux, commerces...), les normes affectées à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

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

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. (Article L.151-33 du Code de l'Urbanisme).

- Normes de stationnement :

On retiendra une surface moyenne de 25 m² par véhicule particulier, dégagement compris, pour le calcul des aires de stationnement.

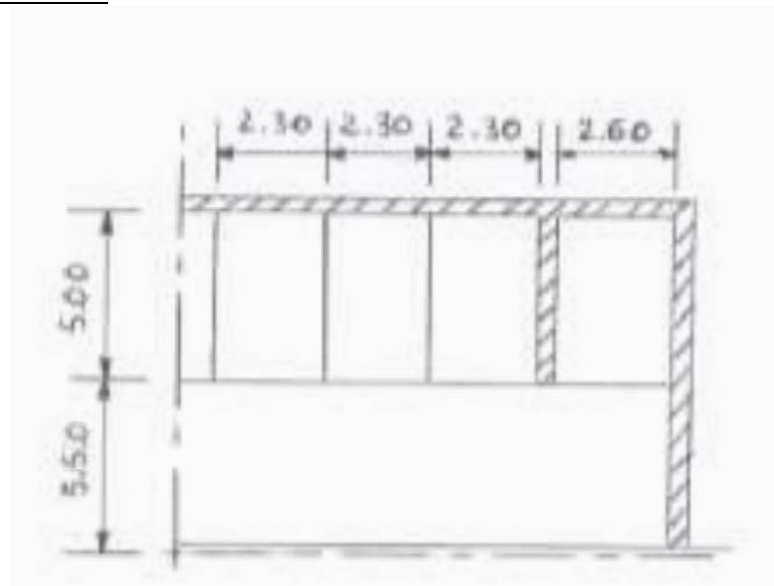
Les espaces à réserver sur l'emprise d'un terrain pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules doivent satisfaire aux normes déterminées ci-après.

Pour les bâtiments collectifs, les places commandées pourront être prises en compte, à condition d'avoir au moins une place de stationnement par logement (non commandée).

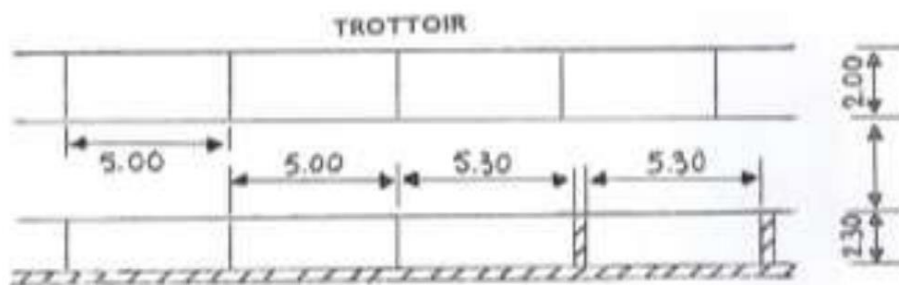
Les garages des habitations devront avoir une surface respectant les normes ci-après pour les places des véhicules particuliers avec un minimum de 25 m².

- Dimensions minimales des places pour véhicules particuliers en aérien et en sous-sol :

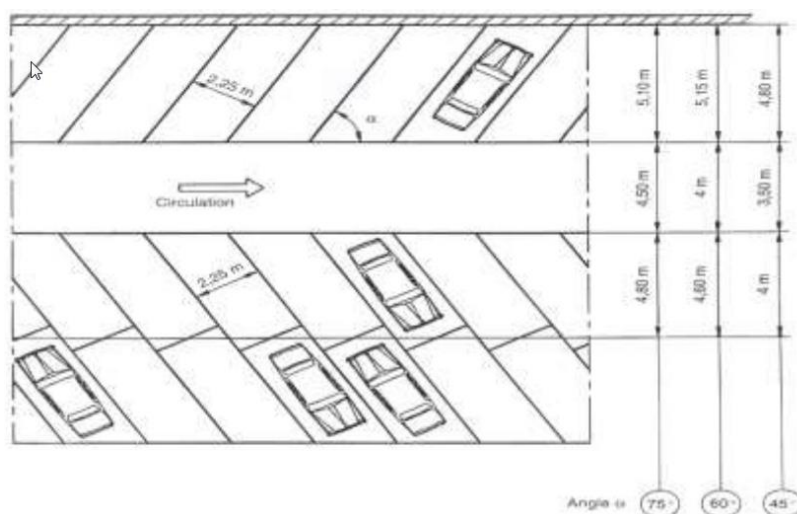
En cas de stationnement à 90 ° :



En cas de stationnement longitudinal :



En cas de stationnement en épis à 45°, 60° et 75° :



- **Largeurs minimales des accès (portails, porches) :**

Minimum de 3,50 m dans tous les cas pour la desserte de moins de 30 places de stationnement, 5,00 m pour la desserte de plus de 30 places de stationnement.

En tout état de cause, la largeur des accès simple ou double sens devra nécessairement être suffisante pour permettre les manœuvres d'entrées/sorties des véhicules sans que le rayon de braquage n'empiète sur l'axe de la chaussée. Cette largeur devra aussi répondre aux règles minimales de dessertes pour les engins de lutte contre les incendies.

Le calcul relatif au stationnement est contenu dans l'article 12 propre à chacune des zones.

ARTICLE 8 : DÉFINITION DES TERMES RÉGLEMENTAIRES ET LEXIQUE

Accès

L'accès, pour les véhicules motorisés, est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou la voie d'accès (servitude de passage, bande de terrain) par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.

L'accès doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité.

Acrotère

Il s'agit d'un couronnement situé à la périphérie d'une toiture-terrasse.

Activité artisanale

Entreprise comptant généralement 10 salariés au plus, dont la vocation est d'effectuer un travail sur un produit de seconde transformation, destiné à la vente, à la réparation...

La liste apparaît dans l'annexe du décret n° 2008-565 du 17 juin 2008 portant modification du décret n° 98-247 du 2 avril 1998 relatif à la qualification artisanale et au répertoire des métiers.

Affouillement et exhaussement de sol

Il s'agit de tous les travaux de remblai ou de déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain. Ces travaux peuvent être soumis à autorisation préalable en matière d'urbanisme.

Alignement

L'alignement est la limite entre le domaine public et le domaine privé des terrains riverains d'une voie ou d'un espace public. Dans le présent règlement, la notion de domaine public recouvre tout espace du territoire communal ouvert à l'usage direct du public : voies privées si elles sont ouvertes au public, places ...

Annexe

Seront considérés comme annexes, les locaux secondaires, indépendants du bâtiment principal, d'une surface au sol inférieure à 25 m² et d'une hauteur n'excédant pas 2,60 m, aillant vocation à accueillir des dépendances tels que des réserves, celliers, remises, abri de jardins, garages, ateliers professionnels...

Attique

Partie supérieure d'un édifice, en retrait des façades des niveaux inférieurs. En cas d'attique il n'est pas fixé de règle de hauteur à l'égout du toit.

Baies

C'est l'ouverture (fermée ou non) dans une paroi, assurant les fonctions d'éclairage naturel, de ventilation et de vue. Il s'agit essentiellement des portes et des fenêtres (porte-fenêtre et baies également).

Les « jours de souffrance » ne sont pas considérés comme des baies (article 676 du Code Civil).

Bande de constructibilité

La « bande de constructibilité » est mesurée perpendiculairement à tout point :

- de l'alignement actuel ou à créer des voies, existantes ou nouvelles;
- de l'alignement futur si un emplacement réservé pour élargissement de voirie figure au document graphique ;
- de la limite des emprises publiques.

La bande de constructibilité a une largeur précisée au règlement.

Coefficient d'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre l'emprise au sol des constructions et la surface de la parcelle.

Comble

Ensemble du volume constitué par la charpente et la couverture.

Construction nouvelle

Sont considérées comme constructions nouvelles toutes les constructions indépendantes des constructions existantes, quelles que soient leur surface au sol, ainsi que les extensions dans la mesure où leur emprise au sol et/ou surface de plancher excède 30% de la surface de plancher de la construction existante.

Destinations

La liste par destination n'est pas exhaustive.

Destinations	Liste non exhaustive des activités concernées
Artisanat	Coiffure, soins esthétiques et soins corporels
	Cordonnerie
	Photographie
	Reprographie, imprimerie, photocopie
	Optique
	Fleuriste
	Serrurerie
	Pressing, retouches, repassage
	Toilettage
	Toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation, etc...
Bureaux	Bureaux et activités tertiaires
	Médical et paramédical : laboratoire d'analyses, professions libérales médicales
	Sièges sociaux
	Autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert-comptable, écrivain public, éditeur, etc...
	Bureaux d'études : informatique, etc...
	Agences : agences immobilières, banques, assurances, travail temporaire, bureaux de vente, agences de voyages, auto-école, etc...
	Prestations de services aux entreprises : nettoyage
	Locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas
Commerces	Commerces alimentaires :

	<p>alimentation générale ; boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ; boucherie, charcuterie, traiteur, volailler, poissonnerie ; caviste ; cafés et restaurants ; produits diététiques ; primeurs.</p> <p>Commerces non alimentaires : équipement de la personne : chaussures, lingerie, sport, prêt-à-porter ; équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage ; automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicules, station essence, etc... ; loisirs : sport hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie ; divers : pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie. établissements de services ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèques, salles de jeux, etc...)</p>
Entrepôts	<p>Locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux.</p> <p>Lorsque la surface des espaces d'entreposage à l'intérieur d'une construction à destination principale de commerce ou d'artisanat est supérieure aux 2/3 de la surface de la construction, cette surface est alors rattachée à la destination d'entrepôt et est assujettie aux règles qui s'y appliquent.</p>
Exploitation agricole	<p>Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.</p>
Exploitation forestière	/
Habitation	<p>Cette destination comprend également les résidences services, les résidences destinées aux étudiants, aux jeunes travailleurs, aux travailleurs immigrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants.</p>
Hébergement hôtelier	<p>L'hébergement hôtelier inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme, et les chambres d'hôtes.</p>
Industrie	<p>Locaux et installations principalement affectés à la fabrication industrielle de produits commercialisables</p>
Construction et Installation Nécessaire aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)	<p>Les CINASPIC sont des constructions destinées à la satisfaction d'un besoin collectif.</p> <p>Cette destination regroupe :</p> <p>les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux ;</p>

	<p>es constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...);</p> <p>les crèches et haltes garderies ;</p> <p>les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;</p> <p>les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ;</p> <p>les établissements pénitentiaires ;</p> <p>les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;</p> <p>les établissements d'action sociale ;</p> <p>les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;</p> <p>les établissements sportifs ou culturels à caractère non commercial ;</p> <p>les lieux de culte ;</p> <p>les parcs d'exposition ;</p> <p>les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;</p> <p>les "points-relais" d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;</p> <p>les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'Etat ;</p> <p>les structures d'hébergement d'urgence ;</p> <p>les opérations de démolition reconstruction bénéficiant de subvention de l'ANAH - THI ORI pour la création de logements sociaux ;</p> <p>Les constructions et installations nécessaires à la création et au bon fonctionnement des transports en commun routiers ou ferroviaires.</p>
--	--

Distance entre deux constructions

La distance entre deux constructions est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

Encorbellement

Ouvrage avec un important porte-à-faux et en surplomb par rapport au nu de la façade des étages inférieurs : balcon, étage, bow-window par exemple.

Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les terrasses surélevées de plus de 60 cm du sol constituent et entrent dans le calcul de

l'emprise au sol de la construction. Le dépassement des gouttières du nu des parois verticales des murs n'entre pas dans l'emprise au sol.

Espaces libres

Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol du projet. Ils comprennent des espaces minéraux (allées, cours, voiries, places de stationnement), des jardins, des éléments techniques à la condition qu'aucun bâti ou édicule ne leur soient associés. Les espaces verts font partie des espaces libres.

Espaces verts

Les espaces verts correspondent à la superficie du terrain, non bâtie et non recouverte, dont le traitement est végétal. La réalisation de revêtements végétalisés perméables peut être comptabilisée en espaces verts en appliquant alors un coefficient de 0,5 pour le calcul de la prise en compte de la surface exigible au titre des espaces verts.

Espaces verts protégés

Les espaces verts protégés sont délimités aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Extension

L'extension d'une construction est l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie, communiquant avec l'intérieur des bâtiments existants. L'extension doit rester subsidiaire par rapport à l'existant et donc une construction sera considérée comme une extension dans la mesure où son emprise au sol et/ou sa surface de plancher n'excède pas 30% de la construction existante.

Façade commerciale

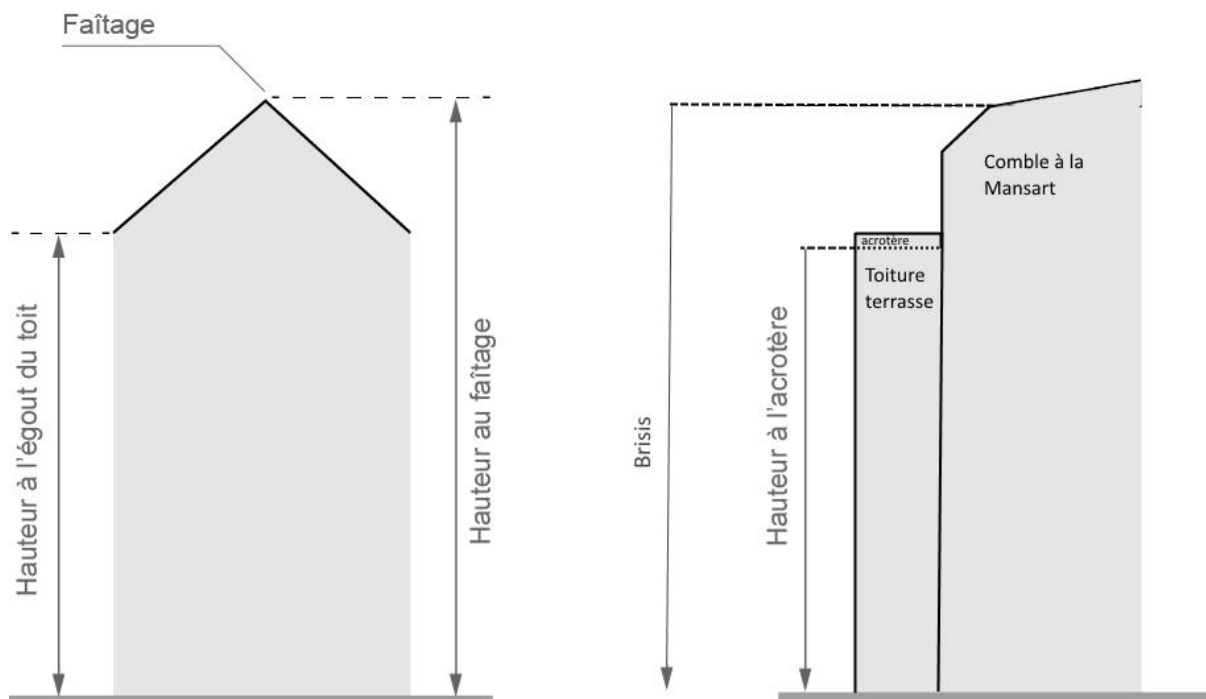
On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial et entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre de la façade d'une construction.

Faîtage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Il constitue la ligne de partage des eaux pluviales.

Hauteur de la façade

La hauteur de la façade est prise jusqu'à l'égout de toit ou à l'acrotère ou au brisis dans le cas de combles à la Mansart par rapport au niveau du sol naturel.



Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est mesurée en tout point à compter du sol naturel, jusqu'au sommet de la construction, non compris les ouvrages techniques, tels que souche de cheminée et de ventilation, antenne, machinerie d'ascenseur, locaux techniques, garde-corps... En cas de terrains en pente la hauteur est également mesurée en tout point à compter du sol naturel, jusqu'au sommet de la construction.

Héberge

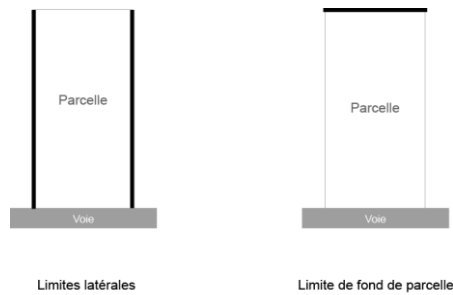
Ligne qui correspond à la limite de mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions accolées ou adossées, de hauteurs inégales ; on désigne donc « par héberge de toiture » le profil d'un toit s'adossant sur un pignon voisin plus haut.

Limite de fait

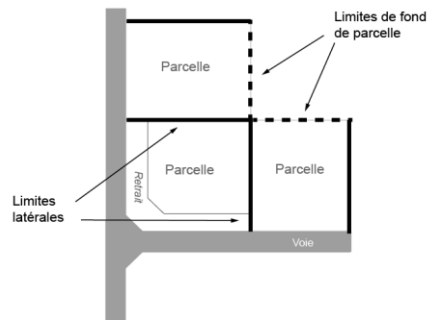
Ligne moyenne décrite par l'implantation des constructions existantes.

Limites latérales et limites de fond de parcelle

Les limites latérales prennent naissance sur les limites formant alignement. Sont considérées comme limites formant fond de parcelle les limites opposées aux limites formant alignement et n'ayant pas de point d'intersection avec celles-ci. Les limites latérales d'une parcelle d'angle ne sont donc pas considérées comme des limites de fond de parcelle.

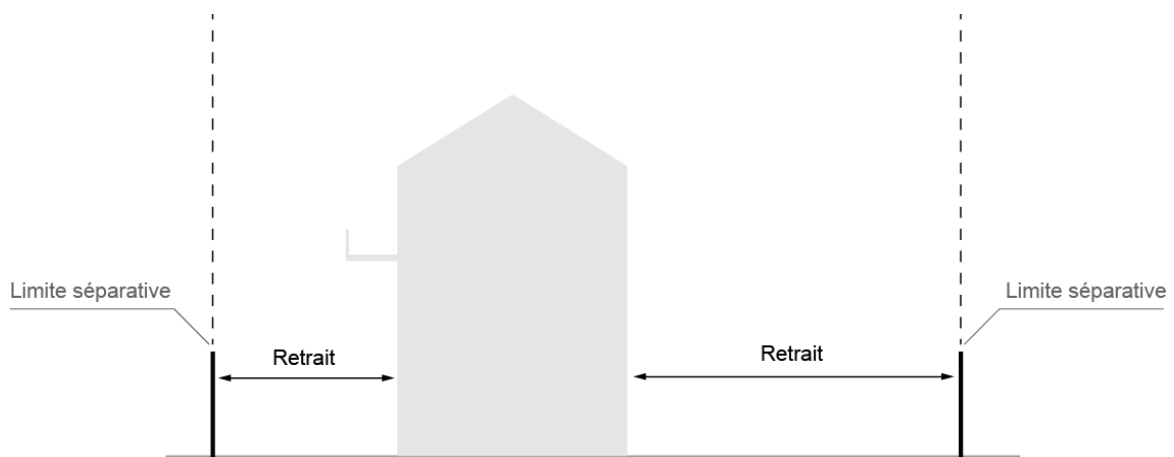


Cas d'une parcelle en angle:



Marge de reculement

Distance qui sépare une construction des limites séparatives du terrain publiques ou privées ou qui sépare plusieurs constructions entre elles. Pour les marges de reculement par rapport aux limites séparatives, la distance minimum est comptée perpendiculairement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée. Pour les marges de reculement relatives à l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain, la distance minimum est comptée perpendiculairement entre les points les plus proches qui séparent les façades. Les débords de façades ne sont pas pris en compte.



Pignon

Le pignon correspond au mur aveugle de la construction perpendiculaire ou non à la façade principale, implanté sur la limite latérale ou en retrait. Sa hauteur se mesure uniquement au faîtage de la construction, il ne sera pas fait application de hauteur de façade.

Pleine terre

Les parties de terrain en pleine terre ne peuvent pas supporter des constructions en sous-sol.

Point de référence (pour l'appréciation de la hauteur des constructions)

Pour toutes les constructions, les hauteurs seront mesurées, en tout point, par rapport au niveau du terrain naturel. Le niveau du terrain naturel est le niveau du terrain pris avant toute intervention de terrassement envisagée pour l'édification de la construction. Dans les zones d'aménagement concerté, pour toutes les constructions, les hauteurs seront mesurées en tout point par rapport au niveau du sol fini du terrain aménagé.

Prospect

Le prospect est la distance minimale à respecter perpendiculairement à la baie d'éclairage et en son point le plus défavorable en cas de vue directe et entre le nu de la façade et la limite séparative en cas de jour de souffrance ou sans vue.

Retrait

Le retrait se définit comme la distance de la construction projetée par rapport à l'alignement, ou à la limite d'une voie privée, ou à la limite d'une emprise publique. Les débords de toiture ne sont pas pris en compte. La distance horizontale du retrait est mesurée perpendiculairement entre tout point de la construction projetée et le point de l'alignement ou de la limite de la voie privée, ou de la limite d'une emprise publique.

Saillie

Forme une saillie par rapport au nu d'une façade tout élément de gros œuvre, tout ouvrage ou objet quelconque qui dépasse le nu de la façade pris à partir de la face extérieure du socle de soubassement si le bâtiment en comporte un. Lorsqu'une saillie déborde du plan vertical élevé à la limite de l'alignement sur une voie publique, elle constitue une utilisation du surplomb (sursol) public.

Surélévation

Action d'élever un ou plusieurs niveaux sur une construction déjà existante sans en modifier l'emprise au sol.

Surface de plancher

La surface de plancher est définie par le Code de l'Urbanisme à l'article R.112-2.

Surface imperméabilisée

Les surfaces imperméabilisées comprennent les surfaces bâties et les surfaces non bâties recouvertes par un matériau imperméable (voie, toiture etc.).

Terrain unité foncière

Un terrain est une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Terrasse

Une terrasse est une surface plane, non close, accessible depuis le rez-de-chaussée ou un étage de la construction.

Véranda :

La véranda constitue une extension du corps principal de bâtiment.

Voie

Ensemble des routes, rues, chemins, publics ou privés existants ouverts à la circulation automobile et ensemble des routes, rues, chemins publics futurs localisés au document graphique desservant plusieurs terrains, ainsi que les voies privées futures ayant fait l'objet d'une autorisation (lotissement, permis de construire groupé).

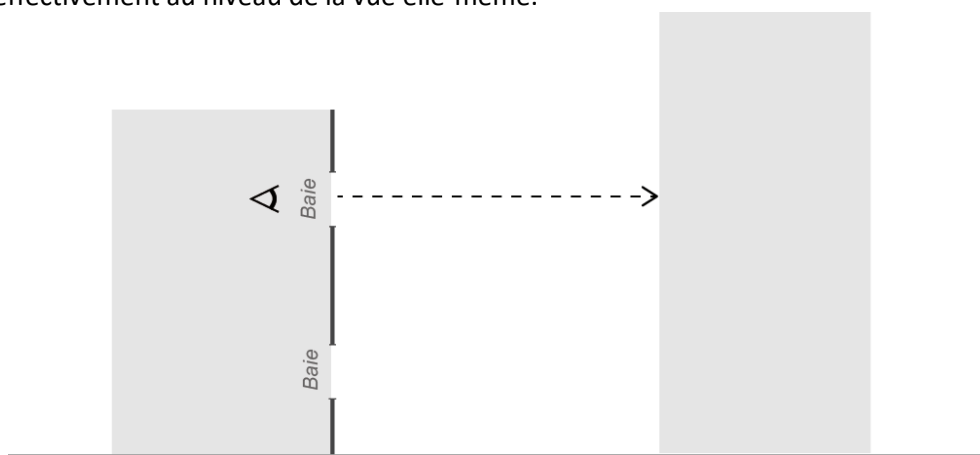
Seules sont prises en compte les voies desservant plusieurs terrains (les accès aux constructions situés sur un seul terrain ne sont pas considérés comme des voies).

Vue directe, jour de souffrance

Sont considérées comme des vues, toute ouverture pratiquée dans un bâtiment (du type fenêtre ou lucarne de toit) permettant le regard, de même que les éléments de type balcons ou terrasses.

La vue est dite « directe » dès lors que le regard peut porter sur le fond voisin sans avoir à s'écarter de l'axe de l'ouverture.

Dans le cas de retraits obligatoires liés à des façades comportant des vues directes, la distance se mesure effectivement au niveau de la vue elle-même.



Contrairement aux vues, les jours de souffrance sont des ouvertures qui doivent uniquement laisser passer la lumière, sans permettre le regard.

Un « jour de souffrance » doit être en verre dormant translucide (non transparent) et situé à une hauteur supérieure :

- à 2,60 m par rapport à la face supérieure du plancher bas de la pièce si elle se situe en rez-de-chaussée,
- ou à 1,90 m par rapport à la face supérieure du plancher bas de la pièce si elle se situe en étage.

Le cas spécifique des briques en pavés de verre

Dès lors qu'elles font corps avec le mur dans lequel elles sont insérées et qu'elles sont fixes (c'est-à-dire sans châssis ouvrant), les briques en pavés de verre ne constituent ni une vue, ni un jour de souffrance.

<i>Sont considérés comme des éléments constituant des vues directes au sens du présent règlement :</i>	<i>Ne sont pas considérés comme des éléments constituant des vues directes au sens du présent règlement :</i>
<ul style="list-style-type: none"> - les fenêtres - les portes fenêtres - les balcons - les loggias - les terrasses situées à plus de 0,60m du terrain naturel - les lucarnes - les fenêtres et châssis de toit 	<ul style="list-style-type: none"> - les portes pleines - les ouvertures en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m par rapport au terrain au terrain naturel - les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher des étages (y compris les ouvertures de toit) - les ouvertures placées à plus de 2,60 m du plancher du rez-de-chaussée. - les châssis fixes et en verre translucide - les marches et palier des escaliers extérieurs - les pavés de verre fixes et inséré dans la maçonnerie - les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse) - les terrasses situées à moins de 0,60 m du terrain naturel - la modification des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

TITRE III: EMBLEMES RESERVÉS

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE : UD

Rappel

Pour faciliter la compréhension de certains termes utilisés dans le présent chapitre, il conviendra de se référer à la définition des termes réglementaires et au lexique du Titre 1 Article 8.

De plus, il est rappelé que les dispositions applicables en toutes zones précisées au Titre 1 Article 7 concernent, naturellement, le présent chapitre.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UD 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale sauf celles indiquées à l'article UD2.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, les affouillements et exhaussements de sol nécessitant une autorisation au titre des articles R 421-19, R 421-20 et R 421-23 du code de l'urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération. Les stockages à l'air libre.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les dépôts, stockages et traitements d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux, ferrailles, véhicules hors d'usage, de quelque nature que ce soit.
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers des constructions autorisées ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Les constructions et installations situées dans les zones du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport d'Orly définies par les articles L112-10 à L112-15 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UD 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont notamment autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des conditions ci-après :

- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants; et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et ne soient pas susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- L'aménagement et l'extension des installations classées, à condition que ces travaux

contribuent à diminuer leurs nuisances et à améliorer leur fonctionnement.

- Les constructions destinées à l'entreposage dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement et à la double condition :
 - ✓ Qu'elles soient directement liées à l'activité artisanale ou commerciale implantée sur le terrain.
 - ✓ Que la superficie d'entreposage représente moins de 30% de la surface de plancher totale de l'ensemble de l'activité.
- Les constructions et installations situées dans les secteurs de bruit identifiés au voisinage des infrastructures de transports terrestres sous réserve qu'elles respectent les prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit pour chacun de ces secteurs. Les arrêtés sont mentionnés dans le PLU et sont consultables en Mairie.
- Les constructions et installations situées dans les secteurs de bruit dans l'environnement (PPBE) de la commune sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement.
- Les constructions et installations situées dans les zones du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport d'Orly sous réserve qu'elles respectent les conditions fixées par les articles L112-10 à L112-15 du code de l'urbanisme et le Plan de Gêne Sonore (PGS) approuvé par arrêté inter-préfectoral du 30/12/13.
- Les installations de toute nature dans la mesure où celles-ci sont nécessaires au fonctionnement des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations situées dans les zones du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'inondations et coulées de boue par ruissellement en secteur urbain (PPRI Ruissellement Urbain) sous réserve qu'elles respectent les prescriptions de l'arrêté n°2001/2440 du 9 juillet 2001.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UD 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

UD 3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité (voir définition) d'une largeur minimale de 3,50 m.

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

Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères et doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les voies d'accès constituées de servitudes de passage, de chemins de desserte privés ou de voies privées doivent également disposer d'une largeur minimale de circulation automobile de 3,50 m à laquelle s'ajoute une largeur de circulation piétonne (trottoir ou allée) de 0.90 m minimum. Ces règles s'appliqueront entre autres, aux constructions situées en second rang par rapport à l'alignement de la voie publique

UD 3.2 Voirie, voie secondaire

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Toute voie privée de plus de 30m, se terminant en impasse, doit être aménagée de sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'incendie et de secours et les véhicules de ramassage des ordures ménagères.

UD 3.3 Desserte des places de stationnement

Les places de stationnement réalisées sur une même propriété devront être desservies à partir de l'accès à celle-ci et non directement depuis la voie.

ARTICLE UD 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UD 4.1 Réseau d'alimentation en eau potable

Tous les bâtiments et installations, y compris les extensions, sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'eau potable.

UD 4.2 Réseau d'assainissement

Tous les bâtiments et installations, y compris les extensions, sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement de type séparatif.

Les réseaux internes à la parcelle privative seront de type séparatif et devront respecter l'ensemble des dispositions réglementaires relatives à l'assainissement et à la gestion des eaux pluviales. L'utilisateur est responsable du bon raccordement des eaux usées qu'il génère sur le réseau public correspondant ; il en va de même pour les eaux pluviales, dans la mesure où un rejet au service public des eaux pluviales a été préalablement autorisé.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé.

Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (Délibération du Conseil général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014) et les conditions de dessertes des terrains raccordés au réseau départemental d'assainissement ; ces documents sont présents dans les annexes du présent Plan Local d'Urbanisme.

Si le raccordement est envisagé sur le réseau dont la gestion est assurée par le SyAGE, il devra respecter le règlement d'assainissement des eaux pluviales du SyAGE établi en date du 11 mars 2014 (règlement détaillé ci-dessous).

Réseau d'assainissement d'eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément aux réglementations en vigueur suivant les cas du Département au travers du Règlement Départemental de l'Assainissement et du règlement d'assainissement des eaux pluviales du SyAGE établi en date du 11 mars 2014.

Réseau d'assainissement pluvial

Sur le réseau d'assainissement pluvial du département :

Le règlement départemental ne s'applique que sur les réseaux d'eaux pluviales dont le département assure la gestion jusqu'à l'exutoire au milieu naturel.

En cas d'absence de zonage communal réglementaire, la commune peut s'appuyer sur le zonage pluvial départemental qui a une valeur de guide technique de recommandations et propose une vision harmonisée des règles de gestion des eaux pluviales à l'échelle des différents bassins versants situés sur le territoire départemental. Adopté par délibération du Conseil départemental n°2014-3-5.8.33 du 19/05/2014, le zonage pluvial départemental constitue un outil pour une gestion durable des eaux pluviales à l'échelle du territoire départemental dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible, tout en ayant la possibilité, au cas par cas, et en fonction de la nature du projet, de la nature du sous-sol concerné et de la capacité des réseaux départementaux, d'autoriser un rejet à débit limité dans ces réseaux.

Dans ce cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement. Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit limité et la valeur de ce débit de 5L/s/ha ne devra pas être dépassée quel que soit l'événement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Les rejets au réseau pluvial départemental qui seront autorisés devront respecter les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental, qui est présenté dans les annexes du présent Plan Local d'Urbanisme.

Voir les détails dans l'annexe du PLU (annexe 14 du PLU).

Sur le réseau d'assainissement pluvial du SyAGE :

Le règlement impose le principe du « zéro rejet » : les propriétaires ou pétitionnaires doivent mettre en place tout dispositif évitant le rejet (par raccordement direct ou par ruissellement) des eaux pluviales vers les ouvrages et le domaine public (collecteur, caniveau de voirie, fossé, cours d'eau, etc.), à l'exception d'impossibilités techniques réglementaires ou de configuration des lieux qui sont définies dans le règlement du SyAGE ou dans le règlement Départemental.

Il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. La conception doit utiliser au mieux la topographie ; la granulométrie et la texture des matériaux seront utilement mises à profit pour faciliter l'infiltration et réguler le ruissellement. Les techniques peuvent être composées de : toiture terrasse réservoir, parking inondable, dépression / noue, fossé drainant, zone temporaire inondable intégrée et paysagère. Pour un souci de pérennité du dispositif, celui-ci sera réalisé, en priorité, à ciel ouvert.

Les ouvrages mis en œuvre par les pétitionnaires ou les propriétaires doivent répondre aux règles de limitation de débits qui sont définies par le règlement d'assainissement des eaux pluviales du SyAGE établi en date du 11 mars 2014 ou dans le règlement Départemental.

Le projet fera l'objet d'une étude technique particulière à la charge du pétitionnaire. Celle-ci intégrera l'identification des réseaux existants et prévoira la suppression des réseaux parasites et irréguliers.

Protection des milieux

Dispositions du département :

Voir les détails dans l'annexe du PLU (annexe 14 du PLU).

Dispositions du SyAGE :

Afin de protéger les milieux, la pollution de temps de pluie devra être réduite et traitée à l'amont par tout dispositif adapté au risque engendré par l'aménagement. Toute surface roulante de plus de 300 m² est notamment concernée par cette disposition.

Dispositions du département :

Voir les détails dans l'annexe du PLU (annexe 14 du PLU).

Dispositions du SyAGE :

L'exutoire des bassins devra être raccordé au réseau d'eaux usées et leur vidange dans ledit réseau ne pourra excéder un débit de 10 m³/heure. Les eaux de nettoyage des plages, du bassin après vidange ainsi que les eaux de nettoyage des filtres devront être également évacuées dans le réseau d'eaux usées. Préalablement à la vidange du bassin, il sera nécessaire de demander l'accord auprès du service entretien du SyAGE au moins 48 heures avant la réalisation de cette opération.

UD 4.3 Réseau d'électricité et télécommunication

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

Les branchements aux réseaux d'électricité et de télécommunication sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

Les coffrets électricité-gaz ne devront pas constituer de saillies et seront dissimulés dans la façade ou dans la partie pleine de la clôture sur rue.

Les paraboles et autres antennes doivent être implantées exclusivement sur la toiture, en retrait de la façade pour être le moins visible possible de la voie publique.

UD 4.4 Collecte des déchets ménagers

Toute construction d'immeuble d'habitation collective ou de surface commerciale devra comporter des locaux spéciaux pour le remisage des conteneurs à déchets ménagers prenant en compte le tri sélectif.

Ces locaux de remisage doivent être conçus, quant à leurs dimensions, leurs dispositions, et leurs accès à partir de la voie publique, de façon à permettre :

- le stockage de tous les conteneurs nécessaires à l'immeuble, notamment pour le tri sélectif ;
- la manipulation sans difficulté de ces conteneurs ;
- les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci. Ils devront être clos, pourvus de l'éclairage et d'un système de ventilation indépendant des autres locaux. Ces locaux ne doivent pas avoir de communications directes avec les locaux affectés à l'habitation, au travail ou au remisage de voitures d'enfants, à la restauration et à la vente de produits alimentaires.

La surface des locaux doit être suffisante afin d'accueillir l'ensemble des conteneurs. L'avis du service technique de la commune sera obligatoire lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, pour valider cette superficie.

UD 4.5 Réseau d'énergies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions à condition que les dispositifs techniques nécessaires ne soient pas source de nuisances nouvelles pour l'environnement, notamment sonores et qu'ils s'intègrent à l'architecture du bâtiment et aux paysages urbains.

ARTICLE UD 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UD 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES

UD 6.1 Implantation des constructions : règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées.

UD 6.2 Implantations des constructions : dispositions particulières

Les constructions peuvent être implantées dans des dispositions différentes de la règle générale si celle-ci se justifie par :

- Une recherche de continuité avec une construction principale existante contiguë ou proche, en termes d'harmonie architecturale ou locale (implantation, alignement existant...) à condition de travailler architecturalement sur le rythme et la séquence des façades et des constructions notamment pour celle d'une longueur supérieure à 8m.
- Une recherche esthétique, de la construction au niveau de la façade donnant sur rue.
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas les règles d'alignement ou de retrait.
- Pour permettre la réalisation de stationnement couvert (garage) dans la bande de retrait par rapport aux voies, à condition que le garage n'excède pas 5m de large. Le reste du bâtiment devra respecter la distance de retrait énoncée à l'article précédent.

Dans ces cas particuliers, la profondeur du retrait ou de l'avancée n'est pas réglementée.

Un surplomb du domaine public pourra être autorisé sous réserve de ne pas faire saillie de plus de 0,80m par rapport à la façade du bâtiment et que sa partie supérieure se situe à au moins 4,50m au-dessus du niveau du trottoir. Dans tous les cas, ce surplomb devra recevoir une autorisation par le gestionnaire de la voie ou du domaine public.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UD 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

UD 7.1 règle générale pour les limites latérales

Les constructions peuvent être implantées soit sur une limite latérale, soit sur plusieurs limites latérales, soit en retrait. Les façades ou parties de façades implantées en limites latérales ne comportent pas de baie.

Les constructions devront privilégier une implantation sur les limites séparatives et dans la continuité des façades avant et arrière voisines, en tenant tout particulièrement compte des gabarits du bâti des immeubles voisins et contigus.

En cas de retrait de la construction ou d'une partie de la construction vis-à-vis des limites latérales la construction devra respecter :

- En l'absence de vue directe un retrait de 4 m minimum sera exigé pour les constructions dont la hauteur de façade à l'égout n'excède pas 10 m, au-delà de cette hauteur le retrait sera porté

à 6 m.

- En présence de vue directe un retrait de 8 m minimum sera exigé.

Pour les constructions neuves, la longueur des pignons implantés en limite latérale dont la hauteur est supérieure à 4m ne pourra excéder 15m. Pour favoriser la qualité architecturale des projets, les mineurs éléments en saillie (balcons, bow-windows...) ne sont pas comptabilisés dans cette longueur de 15 m.

Les règles pourront être adaptées pour des raisons d'harmonie ou d'architecture, pour tenir compte : de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin, de la configuration des parcelles et pour permettre l'amélioration des constructions existantes ; dans ces cas les dimensions des retraits pourront être adaptés jusqu'à permettre éventuellement, une implantation en limite séparative.

UD 7.2 règle générale pour les limites de fond de parcelle

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de parcelle suivant un retrait dont la distance D sera au moins égale à la moitié de la hauteur H en tout point de la façade de la construction nouvelle : $D=H/2$, avec un minimum de 4m en cas de vue directe.

UD 7.3 dispositions particulières pour les constructions existantes et les annexes

La modification, l'extension ou la surélévation d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas l'article 7.1 peuvent être autorisées à condition :

- Que ces travaux n'aggravent pas la situation de la construction au regard de cette règle et que, le cas échéant, les façades créées dans le prolongement ne comportent pas de vues;
- Ou que les travaux aient pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

Les annexes peuvent être implantées sur les limites latérales ou de fond de parcelle.

Les constructions peuvent être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, avec un minimum de 3 m, lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune.

UD 7.4 Dispositions particulières en limite de la zone ferroviaire UFc

Pour les parcelles contiguës à la zone UFc (emprise ferroviaire), les constructions devront respecter les servitudes relatives aux chemins de fer annexées au PLU. Une dérogation aux « règle générale pour les limites latérales » pourra être accordée afin d'établir les constructions à au moins 2 mètres de la limite légale du chemin de fer.

ARTICLE UD 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

Les bâtiments situés sur une même propriété contigus ou non à l'exception des annexes, doivent être implantés de telle manière que la distance mesurée perpendiculairement au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment, si la façade comporte des vues directes la distance ne pourra être inférieure à 4m.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, une implantation avec un retrait moindre peut être autorisée des lors que les travaux ont pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur maximum de 0,25m.

Pour les annexes, et pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UD 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans une bande d'une largeur de 20m prise par rapport à l'alignement, l'emprise au sol autorisée n'est pas limitée, au-delà l'emprise au sol autorisée ne pourra excéder 60% de la surface restante.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

Pour l'emprise au sol des constructions ou installations situées dans les périmètres des PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine et de la Marne dans le département du Val-de-Marne) l'emprise au sol ne pourra excéder celle définie par application des prescriptions réglementaires de l'arrêté préfectoral du 28 juillet 2000 modifié le 12 novembre 2007 n°2001/2440 annexé au PLU.

ARTICLE UD 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée en tout point par rapport au terrain naturel avant travaux, à l'aplomb de la construction.

Sous réserve du respect des autres règles, les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions ne pourront excéder les valeurs suivantes:

- En zone UD : 12 m à l'égout du toit et 15 m au faîtage. En cas de toiture terrasse, la hauteur l'égout du toit sera calculée au point bas de l'acrotère.

De façon à permettre un bon raccordement aux bâtiments immédiatement voisins, un même bâtiment pourra avoir, pour partie, des hauteurs différentes, en fonction du meilleur raccord possible aux bâtiments voisins immédiats et dans la limite de 1 niveau en plus ou en moins.

Dispositions particulières

Afin de préserver le caractère patrimonial du centre-ville, les hauteurs seront limitées de R+1+comble à R+2 sur la rue Saint-Martin et la rue Eugène Chauderon.

La hauteur peut être majorée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sans dépasser une hauteur de 20m.

ARTICLE UD 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, 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 (art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

UD 11-1 Traitement des façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, mâchefer...) est interdit.

Le choix des couleurs du ravalement des façades, des menuiseries et des ferronneries sera établi en fonction du nuancier de la commune de Villeneuve-le-Roi annexé au Plan Local d'Urbanisme (annexe 26).

Le traitement des façades principales sur voies publiques ou privées supérieures à 8 m de longueur devra présenter un travail architectural de rythme et de séquences de la façade ainsi que des variations d'ordonnancement (rythmes des percements, hauteurs, traitement des parements, coloration d'enduits, retraits, etc. ...).

Les façades-pignons, mitoyennes ou non, laissées à découvert ou à édifier, doivent être traitées en harmonie avec les façades principales et les constructions avoisinantes, notamment les façades-pignons visibles d'une voie publique.

Les réhabilitations d'immeubles et ravalements de façades devront respecter les modénatures et l'architecture d'époque de la construction de l'immeuble. Ces modénatures devront être conservées ou reconstituées dans toute la mesure du possible.

Lors des extensions ou des modifications de façades, les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment.

L'usage du bois ainsi que celui des toitures végétalisées sont autorisés.

Les accès, en façade sur rue, aux surfaces de stationnement seront traités par des porches;

Les rampes d'accès éventuelles aux surfaces de stationnement seront masquées par une porte.

UD 11-2 Traitement des façades commerciales

Les créations et les modifications de façades commerciales sont soumises à Déclaration Préalable.

La séparation commerce-logement sera marquée nettement pour identifier clairement la fonction commerciale, la vitrine et le décor commercial seront limités à la hauteur des appuis de baies du premier étage, y compris pour les commerces utilisant les surfaces du premier étage. Aucun des éléments constituant cet ensemble (enseigne, moulure, corniche, etc. ...) ne devra masquer les pièces d'appui de ces baies. Le traitement de l'ensemble de la vitrine et du décor commercial ne devra pas être filant sur toute la longueur d'une façade; notamment les entrées d'immeubles et les porches ne devront pas supporter d'éléments de devanture.

La réalisation de murs aveugles en rez-de-chaussée n'est pas autorisée. L'aménagement de la devanture respectera le rythme des parties pleines et des parties « vides » (portes, fenêtres, etc...) de la façade.

L'aménagement des devantures de magasin devra garantir la transparence visuelle vers l'intérieur du magasin. Les rideaux seront implantés en arrière de la vitrine, toutefois ils pourront être autorisés à l'extérieur pour des raisons de sécurité, ils pourront être pleins pour des problèmes de sécurité. Les coffrages des rideaux métalliques seront implantés à l'intérieur de la boutique et ne devront pas dépasser sur le domaine public sauf si ceux-ci sont nécessaires vis-à-vis de la sécurité. Les coloris et matériaux utilisés pour la devanture devra faire l'objet d'un traitement architectural correspondant au quartier.

UD 11-3 Traitement des toitures

Sont autorisées pour les constructions neuves et les surélévations ou modifications de bâtiments existants :

- les toitures en pentes dont l'inclinaison n'excédera pas 45 %,
- les toitures-terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont directement accessibles horizontalement depuis un niveau habité de la construction.
- les toitures terrasses non accessibles sont autorisées à condition de respecter une des conditions ci-dessous :
 - o Lorsqu'elles sont destinées à recevoir des équipements techniques liés à la mise en œuvre

- de recherche d'énergies renouvelables nécessitant un entretien (capteurs solaires, pompes à chaleur, éolien...)
- Lorsqu'elles permettent de favoriser la récupération des eaux pluviales et le zéro rejet
- Lorsqu'elles sont végétalisées.

Dans tous ces cas, les éléments en toiture seront intégrés à la construction ou masqués par des éléments appropriés tels corniches débordantes, toits, éléments de façade pleins. Les revêtements goudronnés visibles et de type fibrociment ou tôles ondulées sont interdites.

Les baies d'éclairage des combles en lucarnes ou châssis de toit devront être édifiées dans l'axe des percements aux Étages inférieurs et leur dimension hors tout n'excédera pas la dimension de la baie située à l'étage inférieur.

Les dispositifs de sécurité tels les gardes corps des balcons, terrasses, devront figurer au permis de construire et être intégrés à l'harmonie de la façade. Les gardes corps inclinés ne sont autorisés que pour la mise en sécurité des constructions existantes.

UD 11-4 Traitement des clôtures

Règles générales

La hauteur des clôtures ne pourra dépasser **2 mètres**. La hauteur maximum des piliers : 2,20m. Des possibilités de hauteurs plus importantes sont autorisées pour les CINASPIC, sans pouvoir dépasser 2,50 m.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, mâchefer...) est interdit.

Les portails et clôtures en bois ou fer forgé ouvragé sont recommandés. Les clôtures en aluminium sont autorisées.

Les clôtures bordant les voies :

Elles devront être composées d'un soubassement plein maçonné de 0,60m minimum et d'1,2m maximum de hauteur surmonté, le cas échéant, de préférence d'une grille métallique, ou à défaut de tout autre dispositif à claire-voie, et doublées d'une haie végétale (composée d'essences végétales variées).

Les brise-vues de quelques types que ce soit sont interdits ; ainsi que les grillages et les treillis soudés.

Lorsque des murs pleins (c'est-à-dire sans partie en claire-voie) existent dans la rue, il peut être pour des raisons d'intérêt architectural ou d'harmonie avec les propriétés voisines, autorisé la création et le prolongement de murs pleins. Dans ce cas, une demande motivée devra être faite. Cette dernière devra fournir des photographies d'insertion dans l'environnement précisant la relation avec le mur de clôture existant.

Les clôtures entre voisins (clôtures latérales et en fond de parcelle) :

Elles seront accompagnées d'une haie vive (composée d'essences végétales variées) et constituées soit :

- d'un barreaudage, d'un treillis soudé, de panneaux en bois ou matière assimilée
- d'un mur plein maçonné (bahut)

- d'une partie maçonnée et une partie en claire-voie. Dans ce cas, elles devront être composées d'un soubassement plein maçonné de 0,60 m minimum et d'1,20 m maximum de hauteur surmonté, le cas échéant, de préférence d'une grille métallique, ou à défaut de tout autre dispositif à claire-voie.

Dans les secteurs compris dans le périmètre du PPRI :

Dans les secteurs concernés par le PPRI la réalisation des clôtures respectera les dispositions réglementaires du PPRI.

Toutes les clôtures en limites séparatives devront être doublées d'une haie végétale d'une composition variée. Il est recommandé d'appliquer cette règle aux clôtures en limite de voie publique.

Les treillis soudés sont autorisés pour les clôtures entres voisins.

Les brise-vues de quelques types que ce soit et les grillages sont interdits sur les clôtures bordant les voies.

Un dépassement de la hauteur de la partie pleine du soubassement est autorisé pour les installations techniques relatives aux réseaux (boîtiers EDF, etc.) et les portails.

UD 11-5 Dispositions diverses

Les citernes, bassins de rétention ainsi que les installations similaires seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique ou qu'ils soient accompagnés de traitements paysagers.

UD 11-6 Édifices remarquables intéressants ou repérés au plan de zonage

Le document graphique identifie des ensembles bâtis et immeubles que le PLU protège en application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une composition urbaine et architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, et appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Il est établi une distinction suivant trois catégories d'éléments patrimoniaux repérés sur le plan de zonage : édifices remarquables, édifices intéressants, édifice repéré comme ayant au moins un élément intéressant.

La restauration ou reconstruction des bâtiments ou l'extension de partie de ces bâtiments doit respecter l'ordonnancement de l'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du contexte.

La démolition de parties d'un bâtiment concerné peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.

Les bâtiments identifiés comme remarquables sont interdits à la démolition.

L'isolation thermique par l'extérieur sera interdite pour l'ensemble des bâtiments identifiés (bâtiment remarquable, intéressants et repérés comme comportant au moins un élément intéressant).

A titre informatif, le PLU comporte une annexe (n°23) qui décrit ces constructions remarquables.

UD 11-7 Intégration des panneaux solaires et des appareils de climatisation et d'extraction d'air

La mise en œuvre des panneaux solaires devra prendre en compte les préconisations suivantes :

Pour le bâti remarquable et les édifices à caractères historique ou d'intérêt local, les panneaux sont des éléments modernes qui impactent le caractère architectural du bâti ou en altèrent l'équilibre fragile. La recherche d'une implantation, sur un bâtiment secondaire plus neutre ou au sol, non visible depuis l'espace public sera privilégiée. Les annexes, extensions ou appentis existants, peuvent être le lieu de regroupement de panneaux, la structure compartimentée des vérandas se prêtant aisément à l'intégration de ces panneaux. Pour les constructions ordinaires, récentes, à l'architecture neutre, et sans covisibilité avec le ou les monuments historiques, les panneaux pourront être implantés dans le respect de l'unité de la toiture et en concordance avec les façades. Ils ne seront pas visibles depuis le domaine public.

Il est essentiel de positionner correctement les panneaux en toiture pour éviter un morcellement excessif de la couverture ; de respecter obligatoirement la pente existante du toit ; de composer la

pose des panneaux en harmonie avec les éléments d'architecture de la façade (emprise et gabarits des baies, axes des ouvertures) ; de rechercher une implantation dont l'impact sur le domaine public soit limité ; de mettre en place des châssis de teinte sombre et des panneaux ayant un aspect mat, granité ou antireflets pour en limiter l'impact visuel, les panneaux doivent se substituer aux matériaux en place .

Les appareils de climatisation et d'extraction d'air :

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer dans le paysage en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux (grilles métalliques, etc...).

Leur implantation est interdite en façade, sauf s'ils sont intégrés dans les façades et dissimulés derrière les enseignes ou des dispositifs architecturaux (grilles métalliques en allège au nu de la façade, etc...).

ARTICLE UD 12 STATIONNEMENT

UD 12.1 Constructions neuves règle générale

Les emplacements destinés au stationnement doivent respecter les prescriptions réglementaires du PPRI de l'arrêté préfectoral du 28 juillet 2000 modifié le 12 novembre 2007 n°2001/2440 du 9 juillet 2001 annexé au PLU.

La moitié au moins des places de stationnement devra être couverte sauf pour les programmes créant moins de 3 logements.

Des dispositions différentes pourront être appliquées dans la limite au moins d' 1/3 minimum de places de stationnement couvertes, celles non couvertes seront traitées avec un revêtement perméable.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation.

Les places commandées sont autorisées pour les immeubles d'habitation dès lors que le nombre de places automobiles requises par le PLU est atteint en accès direct.

Les établissements industriels, de bureau, d'activités, de stockage et commerciaux devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargements, de déchargement et manutention sans encombrer la voie publique et pour les besoins de leur personnel.

Les constructions neuves devront prendre en compte les dispositions du Décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments et aux infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos.

Normes de stationnements pour les véhicules motorisés par catégories de construction

Le nombre de places de stationnement à réaliser par catégories de construction est présenté ci-après. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus explicitement ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Pour tous types de constructions, le calcul du nombre total de places sera d'abord effectué en application des règles qui suivent à chaque destination spécifique de locaux telle que précisé (généralement en m² de Surface de Plancher SP) dans le permis de construire. Ce premier calcul sera arrondi au nombre de places supérieur après calcul.

Constructions destinées à l'habitation

- 1,6 places par logement

- 1 place par logement dans un rayon de 500 m d'une gare.
- Logements locatifs sociaux financés à prêt aidé par l'état, établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou résidences universitaires: 1 place par logement et 0,5 place par logement dans un rayon de 500 m d'une gare.

Constructions destinées aux bureaux

- Bureaux à plus de 500 m d'une gare : 1 place pour 55 m² de SP
- Bureaux à moins de 500 m d'une gare : 1 place pour 45 m² de SP

Constructions destinées au commerce à l'artisanat, à l'industrie ou à l'entreposage

- Commerces et artisanat inférieurs ou égal à 200 m² : 1 place pour 100 m² de SP
- Commerces et artisanat supérieurs à 200 m² jusqu'à 400 m² : 2 places pour 100 m² de SP
- Commerces et artisanat supérieurs supérieur à 400 m² : 4 places pour 100 m² de SP
- Industrie : 1 place pour 150 m² de SP
- Entreposage : 1 place pour 150 m² de SP

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- 3 places pour 5 chambres

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Suivant les besoins induits par l'activité

Normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés

Des emplacements aisément accessibles depuis le domaine public, pour les vélos devront être prévus pour toute nouvelle construction à destination d'habitat, de bureaux, d'activités et de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Des dispositions différentes pourront être prises pour les bâtiments existants.

Aux abords des gares de RER « Villeneuve-le-Roi », « Les Saules » et « Orly-ville », il sera prévu 1 place sur 50 dédiée aux deux-roues non motorisés.

Constructions destinées à l'habitation

Il doit être prévu :

- pour les logements jusqu'à deux pièces principales : au minimum 0,75m² dédié au stationnement pour les deux-roues non motorisés par logement,
- et dans les autres cas : 1,5m² par logement, avec une superficie minimale de 3m² (pour l'ensemble de l'opération).

Constructions destinées aux bureaux

Il doit être prévu au minimum 1,5m² dédiés au stationnement pour les deux-roues non motorisés pour 100m² de surface de plancher de bureaux.

Constructions destinées à l'activité, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, à l'industrie et aux équipements publics

Il doit être prévu 1 place pour 10 employés, ainsi que des stationnements visiteurs dans une proportion évaluée selon le projet.

Les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, accueillant un service public, constituant

un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, et possédant un parking de stationnement pour les véhicules motorisés, devront se conformer aux réglementations suivantes :

- Décret n°2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs ;
- Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code la construction et de l'habitation

Etablissements scolaires

Il doit être prévu au minimum :

- Ecoles primaires : 1 place de stationnement pour les deux-roues non motorisés pour 8 à 12 élèves.
- Collèges et lycées : 1 place pour 3 à 5 élèves
- Université : 1 place pour 3 à 5 étudiants.

Normes de création d'aires de livraison au sein des espaces privés des constructions nouvelles :

- Pour les commerces : 1 aire de livraison pour 1 000 m² de surface de vente ; cette aire doit permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60 m de large, d'au moins 6 m de long et 4,20 m de haut, y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur. En outre, elle doit disposer d'une zone de manutention (de l'ordre de 10 m²). Ces dimensions pourraient être diminuées sur justification ;
- Pour les bureaux et activités : 1 aire de livraison de 100 m² pour 6 000 m² de surface de plancher.

UD 12.2 Changements de destination, aménagements, extensions

Pour les changements de destination de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiments à destination autre que l'habitation, la règle générale s'applique mais il n'est exigé de places de stationnement supplémentaires que pour les besoins nouveaux induits par l'opération.

En cas de démolition/reconstruction, la totalité des places de stationnement sera demandée, en application des dispositions générales.

UD 12.3 Impossibilités techniques

En cas d'impossibilités techniques de réaliser les places de stationnement sur le terrain de la construction le pétitionnaire peut mettre en application les dispositions prévues au titre 1 du règlement.

ARTICLE UD 13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

RAPPEL : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations maintenues, supprimées ou créées (article R 431-9 du code de l'urbanisme).

UD 13-1 Règles générales

Dans une bande d'une largeur de 20m prise par rapport à l'alignement, les espaces libres ne sont pas réglementés, au-delà 15% des espaces libres des emprises des constructions autorisées devront être traités en espace verts. Un arbre de haute tige par tranche de 100 m² d'espace vert doit être planté.

Tous les espaces libres devront comprendre des revêtements poreux permettant l'infiltration des eaux de pluies et faire l'objet d'un relevé des plantations existantes avant travaux.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

Pour l'emprise au sol des constructions ou installations situées dans les périmètres des PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine et de la Marne dans le département du Val-de-Marne) l'emprise au sol ne pourra excéder celle définie par application des prescriptions réglementaires de l'arrêté préfectoral du 28 juillet 2000 modifié le 12/11/2007, annexé au PLU.

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, qui privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration.

Les espaces verts sur dalle doivent comporter une épaisseur minimale de terre végétale de :

- 0.30 m pour le gazon;
- 0.60 m pour les plantations arbustives.

Dispositions complémentaires à proximité ou sur la plateforme aéroportuaire d'Orly, et sur l'ensemble de la commune aux abords des voies publiques

Les plantes à racines traçantes (telles que les peupliers, les acacias ou les robiniers) sont interdites à moins de 50 mètres des constructions, des aménagements de voiries et des différents réseaux.

Dispositions complémentaires à proximité ou sur la plateforme aéroportuaire d'Orly

Les plantes susceptibles d'attirer les oiseaux sont interdites. On pourra se référer aux études de la DTI (Direction de la Technique et de l'Innovation) de la DGAC (Direction Générale de l'Aviation Civile). La liste des plantes déconseillées figure dans les annexes du PLU : Fiche DGAC principales plantes décoratives déconseillées sur les aérodromes.

UD 13-2 Espaces verts protégés

Les espaces verts protégés sont repérés au document graphique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Les emprises végétalisées existant sur les terrains concernés sont localisées à titre indicatif sur le document graphique de zonage par une trame verte.

La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'espace vert protégé n'est admise qu'aux conditions suivantes : elle a pour but d'aménager des sentiers, aires de jeux, pergolas, et autres installations visant à le valoriser et faciliter l'usage de promenade et de détente, elle ne diminue pas notablement la surface en pleine terre, elle maintient ou améliore l'unité générale, la qualité de ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

Certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante des espaces verts protégés s'ils participent, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, voies d'accès aux services de secours, emmarchements, etc.). De même, le revêtement de surfaces est admis s'il est nécessaire par la fonction des espaces concernés (cour d'école...) et s'il ne porte pas atteinte au développement des plantations existantes.

UD 13-3 Les arbres remarquables

Les arbres remarquables repérés en annexe 25 du PLU, au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, sont des éléments de paysage à préserver. Ils doivent être conservés, sauf pour motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen. Toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un arbre remarquable pour quelque motif que ce soit, ou tous travaux exceptionnels de type abattage, devront faire l'objet d'une demande préalable auprès de la commune.

La présence d'arbres remarquables sera intégrée aux réflexions de composition urbaine dans le cas de

divisions de terrains et créations de lotissements. Ainsi, il est demandé que soit respectée une zone de protection correspondant à un cercle de 15m autour du tronc de chaque arbre, zone au-delà de laquelle toute limite de terrain devra être reportée. Dans cette zone, toute implantation urbaine est interdite (mur de clôture, revêtements, constructions) afin de garantir le développement de l'enracinement de l'essence à l'état adulte. Des aménagements légers aux abords directs des arbres remarquables, permettant leur mise en valeur sont autorisés.

SECTION III POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UD 14 LIMITATION DE LA SURFACE DE PLANCHER

Il n'existe pas sur le territoire de la commune des secteurs où la surface de plancher est réglementée en application de l'article L151-20 du code de l'urbanisme.

TITRE III: EMBLEMES RESERVES

Le présent Titre IV s'applique à :

N° sur plan de zonage	Adresse	Surface (en m²)	Destinataire	Vocation
1	Entre la rue Raoul Delattre et la rue Paul Bert	10 179	ville	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier : réalisation d'équipements publics
2	Vers le 60 rue Paul Bert	633	ville	Emplacement réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements : construction de logements sociaux dans le cadre de l'ANRU
3	54-56, rue Paul Bert	1 649	ville	Emplacement réservé aux voies et ouvrages publics : retrait de la voirie afin de créer des noues, des stationnements et de réaménager les cheminements piétons PMR et/ou cyclables Emplacement réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements : construction de logements sociaux dans le cadre de l'ANRU
4	Avenue Le Foll	4 381	ville	Emplacement réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements : réalisation de logements en accession sociale ou privée pour équilibrer le secteur déjà pourvu en logement social

5	Parcelle à côté de l'école Cités Unies : Entre la rue Henri Dunant et l'avenue Leblanc Barbedienne (parcelles AW 532 à 534)	1 527	ville	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier : création d'équipements publics Emplacement réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements : réalisation de logements en accession
6	Avenue Carnot et rue de Condorcet (parcelle AC 204)	3 368	ville	Emplacement réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements : réalisation de logements en accession privée pour équilibrer le secteur déjà pourvu en logement social
7	Avenue Paul Painlevé (parcelles AC 128 et AC 129)	3 246	ville	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier : création d'équipements publics Emplacement réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements : réalisation de logements en accession privée pour équilibrer le secteur déjà pourvu en logement social
8	Rue Charles Nungesser	Environ 100 000	ville	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier : réalisation d'équipements publics
9	Avenue Paul Vaillant Couturier (parcelle AE 716)	289	ville	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier : réalisation d'équipements publics (parking)
10	Plaine de jeux : Rue Raoul Delattre et rue Plaine Basse (parcelles AK 4 et AK 5)	25 109	ville	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier : création d'équipements publics (skate parc, terrain multisport...) Emplacement réservé aux espaces verts à créer ou à modifier : création d'un parc
11	Ile aux oiseaux : Ile située dans les darses	9 090	ville	Emplacement réservé aux espaces verts à créer ou à modifier : réaménagement et modification d'un espace vert pour protéger l'île aux oiseaux



Plan Local d'Urbanisme *de* *Villeneuve-le-Roi*

Projet de PLU présenté au Conseil Territorial
en date du 15 février 2022

**Règlement
(extrait du zonage UE)**

Pièce n°4

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	3
TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME	5
ARTICLE 2 : PORTÉE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	5
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET VOCATION DES ZONES	6
ARTICLE 4 : LES ESPACES BOISES CLASSES	9
ARTICLE 5 : LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL, AUX AMÉNAGEMENTS D'ESPACES VERTS ET AUX CHEMINEMENTS PIÉTONS	9
ARTICLE 6 : LES SERVITUDES DES PÉRIMÈTRES D'ATTENTE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-41 5°	9
ARTICLE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES	9
ARTICLE 8 : DÉFINITION DES TERMES RÉGLEMENTAIRES ET LÉXIQUE	12
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	24
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE : UE	24
TITRE III: EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	40

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L.151-8 et suivant et R.123-9 et suivant du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement et ses annexes s'appliquent à l'ensemble du territoire communal de la commune de Villeneuve-le-Roi.

ARTICLE 2 : PORTÉE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1 LES RÈGLES DE CE PLAN LOCAL D'URBANISME

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles de tout document d'urbanisme antérieur.

2.2 LES PRESCRIPTIONS PRISES AU TITRE DES AUTRES LÉGISLATIONS SPÉCIFIQUES

Les prescriptions des autres législations affectant l'occupation et l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme des règles qui figurent dans les plans et textes annexés au présent règlement.

2.3 LES PÉRIMÈTRES VISES A L'ARTICLE L151-41 5° DU CODE DE L'URBANISME

Sont reportés, sur les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme.

2.4 LES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE DU PATRIMOINE VISES A L'ARTICLE L.151-19 et L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Sont l'objet de règles particulières et constituent ce qui est désigné sous les appellations « édifice remarquable », « ensemble urbain », « alignement » et « ensemble paysager ». Ils sont reportés sur les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme Ils sont identifiés dans le présent règlement.

2.5 LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Sont instituées et gérées selon leur propre législation à laquelle il conviendra de se reporter. Les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation du sol, sont précisées en annexe au P.L.U.

2.6 LES OPERATIONS D'UTILITÉ PUBLIQUE AYANT DES EFFETS DIVERS SUR L'OCCUPATION DES SOLS

S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET VOCATION DES ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme :

- divise le territoire intéressé en zones urbaines et en zones naturelles. Les dispositions du présent règlement peuvent s'appliquer à des zones entières ou seulement à une partie de zone baptisée « secteur ».
- réserve les emplacements nécessaires aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt collectif, aux espaces verts publics.

3.1 LES ZONES URBAINES (TERRITOIRES ÉQUIPÉS OU QUI LE SERONT A COURT TERME)

Sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « U ».

Les règles particulières, applicables à chacune de ces zones ou secteurs, sont regroupées sous le titre II du présent règlement. Le Plan Local d'Urbanisme comprend les zones suivantes :

Zone UA (A = Zone centrale)

Cette zone correspond aux quartiers traditionnels à vocation de mixité fonctionnelle forte qui constituent les centralités de Villeneuve-le-Roi. Elle est constituée d'habitat, de commerces et services, d'activités artisanales, d'équipements publics et privés. Son caractère urbain est affirmé.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Secteur UAa, il correspond à la rue du Général de Gaulle
- Secteur UAb, il correspond à la rue Jules Ferry
- Secteur UAc, il correspond au quartier de la Gare
- Secteur UAd, il correspond à l'avenue Le Foll

Zone UB (B = Habitat de type collectif)

Cette zone correspond aux opérations d'habitat collectif. Il s'agit d'une zone à caractère principal d'habitat. Toutefois elle est destinée à permettre l'accueil des fonctions plus mixtes : commerces et services, équipements publics et privés.

Zone UC (C = Urbain mixte)

Cette zone correspond aux opérations d'habitat individuel ou collectif réalisées sur des parcelles de tailles variables. L'habitat y est, généralement, constitué de pavillons type maisons de ville ou maisons individuelles en continuité ainsi que d'immeubles de tailles moyennes. La mixité fonctionnelle est favorisée pour permettre l'accueil de commerces, services, et équipements.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Secteur UCa, il correspond aux secteurs urbains déjà constitués ;
- Secteur UCb, il correspond aux secteurs urbains mutables. Un périmètre d'attente est compris sur une partie ce zonage.

Zone UD (D = Tissus anciens)

Cette zone correspond au tissu ancien de la commune : le vieux pays. Il s'agit d'une zone où les constructions sont continues et le plus souvent à l'alignement. Des cours ou des jardins sont présents en cœur d'îlot. Son occupation est à vocation principale d'habitat. Elle est également destinée à accueillir des fonctions qui participent à la diversité de son tissu urbain : commerces et services, équipements publics et privés. Cette zone comprend des monuments historiques et son bâti bien que fragile est considéré comme remarquable.

Zone UE (E= Habitat individuel)

Cette zone correspond aux opérations d'habitat individuel qui ont été réalisées sur des tracés issus de lotissements anciens tels celui de la Faisanderie ou de la Gare. Les parcelles sont de tailles variables. L'habitat y est, généralement, constitué de pavillons individuels implantés en retrait de la voie publique et le plus souvent sur au moins une limite latérale. Les maisons sont accompagnées de jardins qui donnent un caractère paysager aux quartiers. Le maintien des caractéristiques des tissus actuels y est souhaité, mais des extensions mesurées des constructions actuelles, notamment des logements, restent possibles. La mixité fonctionnelle y est restreinte afin de préserver le caractère résidentiel dominant.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Secteur UEa, il correspond aux formations anciennes des grands lotissements de Villeneuve-le-Roi et au quartier pavillonnaire traditionnel en limite de la commune d'Ablon et du bord de Seine.
- Secteur UEb, il correspond aux formations plus hétérogènes et plus mixtes situées entre l'avenue de la République et la coulée végétale réalisée sous le cône de vol des avions.

Zone UF (F = Zones d'activités économiques)

Cette zone est destinée à recevoir de façon privilégiée des activités à caractère industriel, commerciales, des entrepôts pouvant présenter quelques nuisances qui entraînent leur isolement par rapport au tissu urbain composé de logements. Toutefois, l'habitat nécessaire aux activités industrielles y sera autorisé (sous respect du PEB, PPRT, PPRI...).

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Secteur UFa, il correspond aux formations industrielles situées au pourtour des darses reliées à la Seine et le long de l'avenue du huit Mai 1945.
- Secteur UFb, il correspond aux formations d'activités tertiaires et commerciales.
- Secteur UFc, il correspond aux différentes emprises ferrées sur le territoire de la commune.
- Secteur UFd, il correspond principalement à la plateforme aéroportuaire d'Orly. Elle est destinée à accueillir prioritairement des activités et équipements spécifiques liés à l'exploitation et au bon fonctionnement de l'aéroport. Elle peut accueillir d'autres activités (notamment immobilier d'entreprises et services) dès lors que cela ne contrevient pas au bon fonctionnement de l'activité aéronautique et s'inscrit dans la cohérence de la planification spatiale locale.

Zone UG (G = Habitat à dominante collective)

Cette zone correspond aux opérations d'habitat collectif récentes réalisées sous la forme d'opérations d'ensemble.

Elle comprend plusieurs secteurs qui répondent à l'échelonnement de leur formation :

- Secteurs UGa, UGb, UGc qui correspondent à des opérations soit achevées soit en cours de réalisation
- Secteurs UGd, il correspond au quartier futur des bords de darses. Un périmètre d'attente est compris dans le secteur UGd.

Zone UN (N= Equipement)

Cette zone est destinée à recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif

3.2 LES ZONES A URBANISER

Sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par les lettres «AU ».
Les règles particulières, applicables à chacune de ces zones ou secteurs, sont regroupées sous le titre III du présent règlement. Le Plan Local d'Urbanisme comprend les zones suivantes :

Zone AU (A urbaniser)

La zone AU est destinée à être ouverte à l'urbanisation. Cependant, les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de cette zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions futures à implanter dans l'ensemble de cette zone. En conséquence, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Il n'existe pas de zone AU sur le territoire de Villeneuve-le-Roi.

3.3 LES ZONES NATURELLES

Sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « N ».
Les règles particulières, applicables à chacune de ces zones ou secteurs, sont regroupées sous le titre IV du présent règlement. Le Plan Local d'Urbanisme comprend la zone suivante :

Zone N (Zone naturelle ou paysagère protégée)

Cette zone est composée de sites naturels ou paysagers qui constituent un patrimoine important pour la commune et pour la région. Ces sites ou paysages présentent des risques importants de dégradations et doivent donc être d'abord fortement protégés de toute urbanisation. Toutefois, un certain nombre d'aménagements permettant leur valorisation et leur ouverture au public pourront être admis, sous réserve qu'ils s'inscrivent dans un projet global intégrant le long terme et ne portent pas atteinte au caractère naturel et paysager des lieux.

3.4 LE CORPS DE RÈGLEMENT

Le règlement de chaque zone ou secteur du PLU comporte un corps de règles réparties en 3 sections et 14 articles (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme). Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

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

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites,

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières,

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public,

Article 4 - Desserte par les réseaux,

Article 5 - Caractéristiques des terrains,

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques,

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété,

Article 9 - Emprise au sol des constructions,

Article 10 - Hauteur maximale des constructions,

Article 11 - Aspect extérieur des constructions,

Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement,
Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantation.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – Limitation de la surface de plancher : il n'existe pas de secteurs de la commune où il est fait application de réglementation de la densité par l'établissement d'un coefficient d'occupation des sols au titre du PLU.

ARTICLE 4 : LES ESPACES BOISÉS CLASSES

Il n'existe pas d'espaces boisés classés sur la commune de Villeneuve-le-Roi en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 5 : LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL, AUX AMÉNAGEMENTS D'ESPACES VERTS ET AUX CHEMINEMENTS PIÉTONS

Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics figurent au plan. En application des articles L.151-41 du Code de l'Urbanisme, ces emplacements figurent en annexe du règlement et sont reportés au plan de zonage. Les constructions sont interdites sur les terrains bâtis ou non, compris dans les dits emplacements réservés.

ARTICLE 6 : LES SERVITUDES DES PÉRIMÈTRES D'ATTENTE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-41 5°

Des périmètres sont institués au plan dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global dont les dispositions sont régies par l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES

7.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

- L'édification des clôtures et les ravalements sont soumis à déclaration préalable.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir. En cas de permis de construire, la démolition pourra être intégrée dans la demande de permis de construire.

7.2 ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par ce Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne peuvent être accordées que par rapport aux articles L.152-3 à L.152-6 du Code de l'Urbanisme.

7.3 BÂTIMENTS SINISTRÉS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, sans changement

de destination, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié et que la demande de permis de construire intervient dans les 10 ans suivant le sinistre.

7.4 BÂTIMENTS EXISTANTS

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que s'il s'agit de travaux qui doivent rendre la construction plus conforme aux dispositions du présent règlement, ou bien n'aggravant pas la situation de la construction au regard de ces règles.

Les travaux d'entretien ou d'aménagement sont possibles sur les constructions situées en dehors de la bande de constructibilité, dès lors que le volume de la construction est inchangé sauf cas spécifiques prévus par le règlement.

7.5 OUVRAGES TECHNIQUES

Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les lignes électriques à moyenne et haute tension, ainsi que d'autres ouvrages techniques d'utilité publique (poste de transformation, relais hertziens, ouvrages hydrauliques...) et les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être autorisés dans toutes les zones, à condition que ces éléments présentent une insertion architecturale satisfaisante dans le secteur, des prescriptions et conditions peuvent être imposées afin d'en réduire l'impact.

7.6 OPERATIONS D'ENSEMBLE

Dans le cas d'opérations d'ensemble comportant des divisions foncières (lotissements ou permis de construire « groupés »), les 14 articles du règlement de la zone concernée ne s'appliquent pas à l'ensemble du terrain d'assiette mais à chacun des terrains issus de la division. Dans le cas contraire, l'unité foncière sera la règle.

7.7 CLASSEMENT ACOUSTIQUE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES

Des zones de protection sont prévues pour les bâtiments d'habitation et les bâtiments d'enseignement en vertu de l'application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur.

Les différents tronçons d'infrastructures figurant dans ce classement sont répertoriés dans un tableau et sur une carte figurant en annexe du dossier de PLU.

Les constructions situées dans une bande repérée au document graphique (selon les voies) de part et d'autre de ces voies bruyantes devront respecter les prescriptions d'isolation phonique, telles qu'elles résultent notamment de la loi dite antibruit du 31 décembre 1992 n°921444.

7.8 STATIONNEMENT

- Dispositions générales :

Lors de toute opération de construction, de changement de destination des bâtiments, d'extension ou

de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

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

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitat, bureaux, commerces...), les normes affectées à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

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

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. (Article L.151-33 du Code de l'Urbanisme).

- **Normes de stationnement :**

On retiendra une surface moyenne de 25 m² par véhicule particulier, dégagement compris, pour le calcul des aires de stationnement.

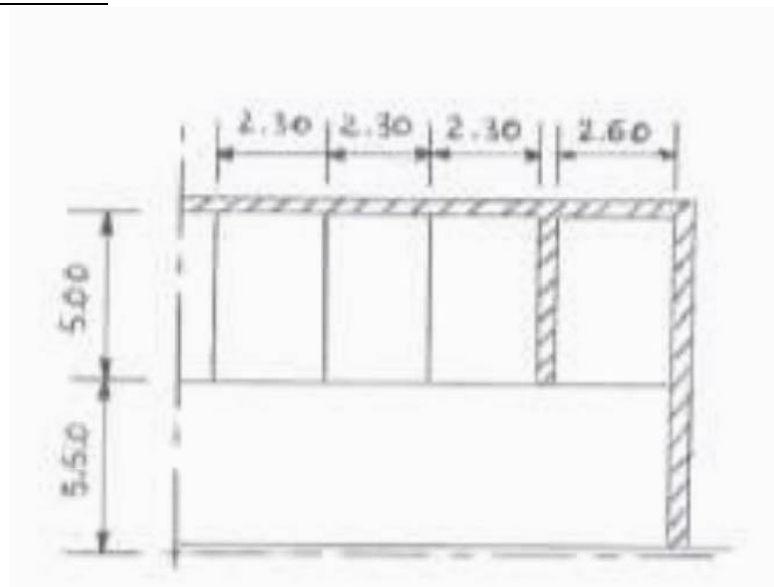
Les espaces à réserver sur l'emprise d'un terrain pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules doivent satisfaire aux normes déterminées ci-après.

Pour les bâtiments collectifs, les places commandées pourront être prises en compte, à condition d'avoir au moins une place de stationnement par logement (non commandée).

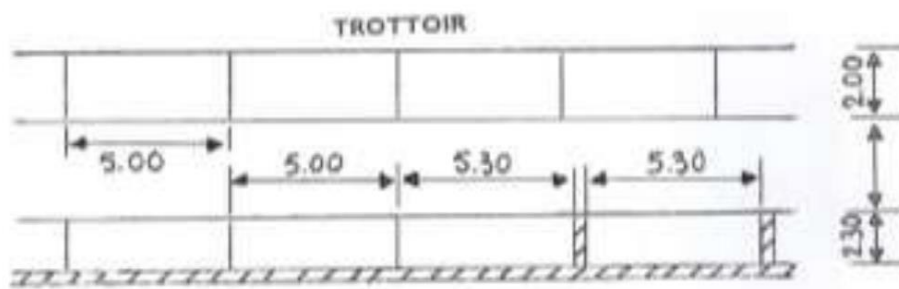
Les garages des habitations devront avoir une surface respectant les normes ci-après pour les places des véhicules particuliers avec un minimum de 25 m².

- **Dimensions minimales des places pour véhicules particuliers en aérien et en sous-sol :**

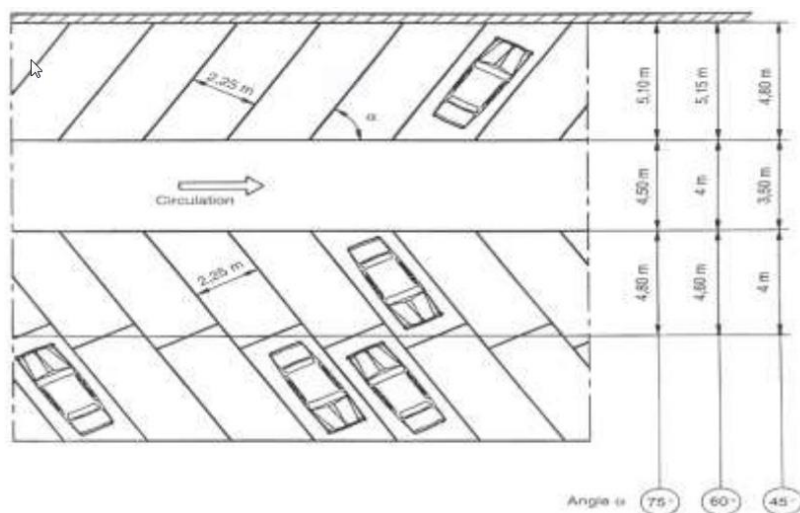
En cas de stationnement à 90 ° :



En cas de stationnement longitudinal :



En cas de stationnement en épis à 45°, 60° et 75° :



- **Largeurs minimales des accès (portails, porches) :**

Minimum de 3,50 m dans tous les cas pour la desserte de moins de 30 places de stationnement, 5,00 m pour la desserte de plus de 30 places de stationnement.

En tout état de cause, la largeur des accès simple ou double sens devra nécessairement être suffisante pour permettre les manœuvres d'entrées/sorties des véhicules sans que le rayon de braquage n'empiète sur l'axe de la chaussée. Cette largeur devra aussi répondre aux règles minimales de dessertes pour les engins de lutte contre les incendies.

Le calcul relatif au stationnement est contenu dans l'article 12 propre à chacune des zones.

ARTICLE 8 : DÉFINITION DES TERMES RÉGLEMENTAIRES ET LEXIQUE

Accès

L'accès, pour les véhicules motorisés, est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou la voie d'accès (servitude de passage, bande de terrain) par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.

L'accès doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité.

Acrotère

Il s'agit d'un couronnement situé à la périphérie d'une toiture-terrasse.

Activité artisanale

Entreprise comptant généralement 10 salariés au plus, dont la vocation est d'effectuer un travail sur un produit de seconde transformation, destiné à la vente, à la réparation...

La liste apparaît dans l'annexe du décret n° 2008-565 du 17 juin 2008 portant modification du décret n° 98-247 du 2 avril 1998 relatif à la qualification artisanale et au répertoire des métiers.

Affouillement et exhaussement de sol

Il s'agit de tous les travaux de remblai ou de déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain. Ces travaux peuvent être soumis à autorisation préalable en matière d'urbanisme.

Alignement

L'alignement est la limite entre le domaine public et le domaine privé des terrains riverains d'une voie ou d'un espace public. Dans le présent règlement, la notion de domaine public recouvre tout espace du territoire communal ouvert à l'usage direct du public : voies privées si elles sont ouvertes au public, places ...

Annexe

Seront considérés comme annexes, les locaux secondaires, indépendants du bâtiment principal, d'une surface au sol inférieure à 25 m² et d'une hauteur n'excédant pas 2,60 m, aillant vocation à accueillir des dépendances tels que des réserves, celliers, remises, abri de jardins, garages, ateliers professionnels...

Attique

Partie supérieure d'un édifice, en retrait des façades des niveaux inférieurs. En cas d'attique il n'est pas fixé de règle de hauteur à l'égout du toit.

Baies

C'est l'ouverture (fermée ou non) dans une paroi, assurant les fonctions d'éclairage naturel, de ventilation et de vue. Il s'agit essentiellement des portes et des fenêtres (porte-fenêtre et baies également).

Les « jours de souffrance » ne sont pas considérés comme des baies (article 676 du Code Civil).

Bande de constructibilité

La « bande de constructibilité » est mesurée perpendiculairement à tout point :

- de l'alignement actuel ou à créer des voies, existantes ou nouvelles;
- de l'alignement futur si un emplacement réservé pour élargissement de voirie figure au document graphique ;
- de la limite des emprises publiques.

La bande de constructibilité a une largeur précisée au règlement.

Coefficient d'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre l'emprise au sol des constructions et la surface de la parcelle.

Comble

Ensemble du volume constitué par la charpente et la couverture.

Construction nouvelle

Sont considérées comme constructions nouvelles toutes les constructions indépendantes des constructions existantes, quelles que soient leur surface au sol, ainsi que les extensions dans la mesure où leur emprise au sol et/ou surface de plancher excède 30% de la surface de plancher de la construction existante.

Destinations

La liste par destination n'est pas exhaustive.

Destinations	Liste non exhaustive des activités concernées
Artisanat	Coiffure, soins esthétiques et soins corporels
	Cordonnerie
	Photographie
	Reprographie, imprimerie, photocopie
	Optique
	Fleuriste
	Serrurerie
	Pressing, retouches, repassage
	Toilettage
	Toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation, etc...
Bureaux	Bureaux et activités tertiaires
	Médical et paramédical : laboratoire d'analyses, professions libérales médicales
	Sièges sociaux
	Autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert-comptable, écrivain public, éditeur, etc...
	Bureaux d'études : informatique, etc...
	Agences : agences immobilières, banques, assurances, travail temporaire, bureaux de vente, agences de voyages, auto-école, etc...
	Prestations de services aux entreprises : nettoyage
	Locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas
Commerces	Commerces alimentaires : alimentation générale ; boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ; boucherie, charcuterie, traiteur, volailler, poissonnerie ;

	<p>caviste ; cafés et restaurants ; produits diététiques ; primeurs.</p> <p>Commerces non alimentaires : équipement de la personne : chaussures, lingerie, sport, prêt-à-porter ; équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage ; automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicules, station essence, etc... ; loisirs : sport hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie ; divers : pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie. établissements de services ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèques, salles de jeux, etc...)</p>
Entrepôts	<p>Locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux.</p> <p>Lorsque la surface des espaces d'entreposage à l'intérieur d'une construction à destination principale de commerce ou d'artisanat est supérieure aux 2/3 de la surface de la construction, cette surface est alors rattachée à la destination d'entrepôt et est assujettie aux règles qui s'y appliquent.</p>
Exploitation agricole	<p>Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.</p>
Exploitation forestière	/
Habitation	<p>Cette destination comprend également les résidences services, les résidences destinées aux étudiants, aux jeunes travailleurs, aux travailleurs immigrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants.</p>
Hébergement hôtelier	<p>L'hébergement hôtelier inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme, et les chambres d'hôtes.</p>
Industrie	<p>Locaux et installations principalement affectés à la fabrication industrielle de produits commercialisables</p>
Construction et Installation Nécessaire aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)	<p>Les CINASPIC sont des constructions destinées à la satisfaction d'un besoin collectif.</p> <p>Cette destination regroupe :</p> <ul style="list-style-type: none"> les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux ; es constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ;

	<p>les crèches et haltes garderies ;</p> <p>les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;</p> <p>les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ;</p> <p>les établissements pénitentiaires ;</p> <p>les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;</p> <p>les établissements d'action sociale ;</p> <p>les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;</p> <p>les établissements sportifs ou culturels à caractère non commercial ;</p> <p>les lieux de culte ;</p> <p>les parcs d'exposition ;</p> <p>les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;</p> <p>les "points-relais" d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;</p> <p>les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'Etat ;</p> <p>les structures d'hébergement d'urgence ;</p> <p>les opérations de démolition reconstruction bénéficiant de subvention de l'ANAH - THI ORI pour la création de logements sociaux ;</p> <p>Les constructions et installations nécessaires à la création et au bon fonctionnement des transports en commun routiers ou ferroviaires.</p>
--	---

Distance entre deux constructions

La distance entre deux constructions est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

Encorbellement

Ouvrage avec un important porte-à-faux et en surplomb par rapport au nu de la façade des étages inférieurs : balcon, étage, bow-window par exemple.

Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les terrasses surélevées de plus de 60 cm du sol constituent et entrent dans le calcul de l'emprise au sol de la construction. Le dépassement des gouttières du nu des parois verticales des murs n'entre pas dans l'emprise au sol.

Espaces libres

Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol du projet. Ils comprennent des espaces minéraux (allées, cours, voiries, places de stationnement), des jardins, des éléments techniques à la condition qu'aucun bâti ou édicule ne leur soient associés. Les espaces verts font partie des espaces libres.

Espaces verts

Les espaces verts correspondent à la superficie du terrain, non bâtie et non recouverte, dont le traitement est végétal. La réalisation de revêtements végétalisés perméables peut être comptabilisée en espaces verts en appliquant alors un coefficient de 0,5 pour le calcul de la prise en compte de la surface exigible au titre des espaces verts.

Espaces verts protégés

Les espaces verts protégés sont délimités aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Extension

L'extension d'une construction est l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie, communiquant avec l'intérieur des bâtiments existants. L'extension doit rester subsidiaire par rapport à l'existant et donc une construction sera considérée comme une extension dans la mesure où son emprise au sol et/ou sa surface de plancher n'excède pas 30% de la construction existante.

Façade commerciale

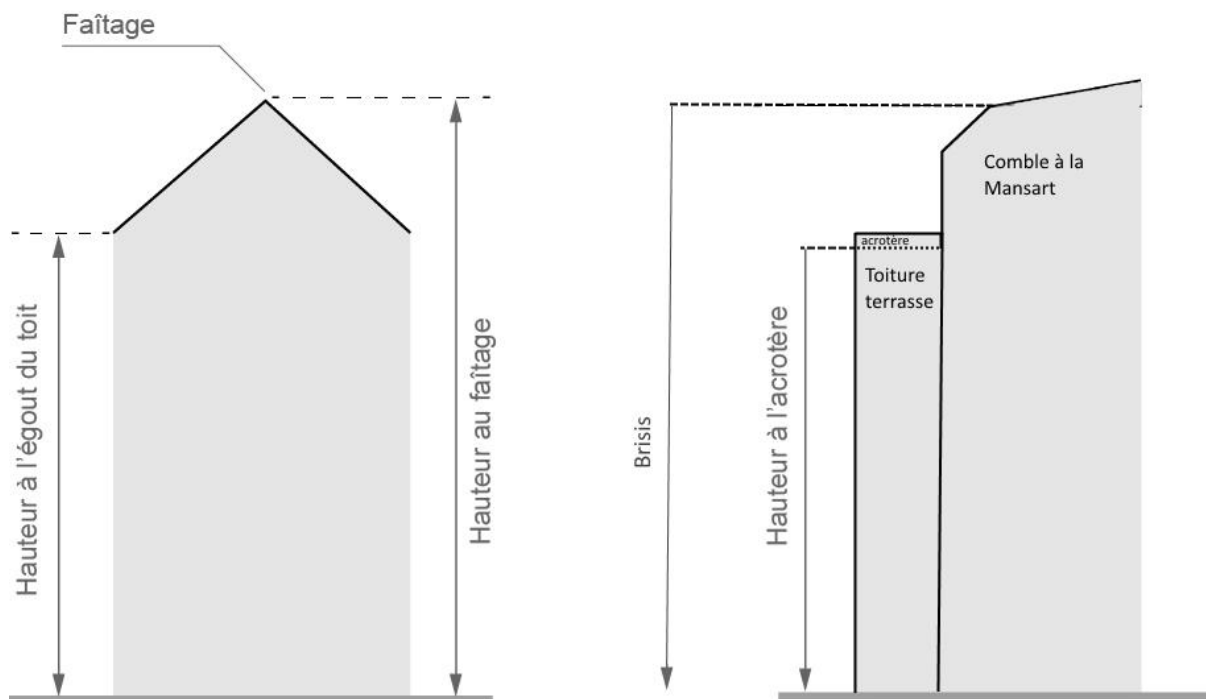
On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial et entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre de la façade d'une construction.

Faîtage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Il constitue la ligne de partage des eaux pluviales.

Hauteur de la façade

La hauteur de la façade est prise jusqu'à l'égout de toit ou à l'acrotère ou au brisis dans le cas de combles à la Mansart par rapport au niveau du sol naturel.



Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est mesurée en tout point à compter du sol naturel, jusqu'au sommet de la construction, non compris les ouvrages techniques, tels que souche de cheminée et de ventilation, antenne, machinerie d'ascenseur, locaux techniques, garde-corps... En cas de terrains en pente la hauteur est également mesurée en tout point à compter du sol naturel, jusqu'au sommet de la construction.

Héberge

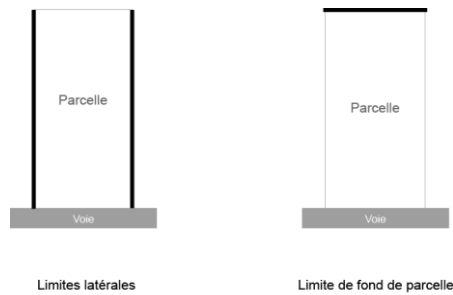
Ligne qui correspond à la limite de mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions accolées ou adossées, de hauteurs inégales ; on désigne donc « par héberge de toiture » le profil d'un toit s'adossant sur un pignon voisin plus haut.

Limite de fait

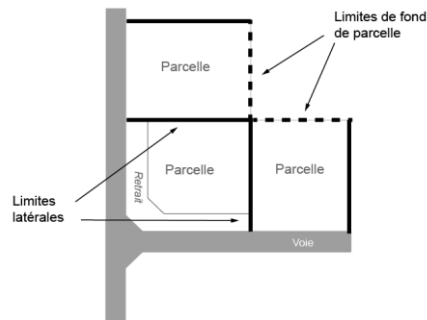
Ligne moyenne décrite par l'implantation des constructions existantes.

Limites latérales et limites de fond de parcelle

Les limites latérales prennent naissance sur les limites formant alignement. Sont considérées comme limites formant fond de parcelle les limites opposées aux limites formant alignement et n'ayant pas de point d'intersection avec celles-ci. Les limites latérales d'une parcelle d'angle ne sont donc pas considérées comme des limites de fond de parcelle.

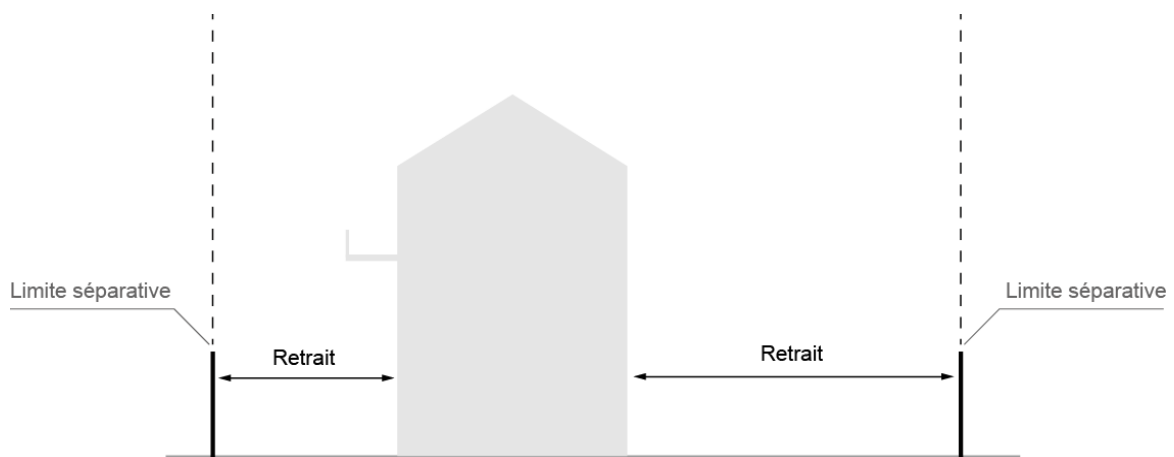


Cas d'une parcelle en angle:



Marge de reculement

Distance qui sépare une construction des limites séparatives du terrain publiques ou privées ou qui sépare plusieurs constructions entre elles. Pour les marges de reculement par rapport aux limites séparatives, la distance minimum est comptée perpendiculairement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée. Pour les marges de reculement relatives à l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain, la distance minimum est comptée perpendiculairement entre les points les plus proches qui séparent les façades. Les débords de façades ne sont pas pris en compte.



Pignon

Le pignon correspond au mur aveugle de la construction perpendiculaire ou non à la façade principale, implanté sur la limite latérale ou en retrait. Sa hauteur se mesure uniquement au faîtage de la construction, il ne sera pas fait application de hauteur de façade.

Pleine terre

Les parties de terrain en pleine terre ne peuvent pas supporter des constructions en sous-sol.

Point de référence (pour l'appréciation de la hauteur des constructions)

Pour toutes les constructions, les hauteurs seront mesurées, en tout point, par rapport au niveau du terrain naturel. Le niveau du terrain naturel est le niveau du terrain pris avant toute intervention de terrassement envisagée pour l'édification de la construction. Dans les zones d'aménagement concerté, pour toutes les constructions, les hauteurs seront mesurées en tout point par rapport au niveau du sol fini du terrain aménagé.

Prospect

Le prospect est la distance minimale à respecter perpendiculairement à la baie d'éclairage et en son point le plus défavorable en cas de vue directe et entre le nu de la façade et la limite séparative en cas de jour de souffrance ou sans vue.

Retrait

Le retrait se définit comme la distance de la construction projetée par rapport à l'alignement, ou à la limite d'une voie privée, ou à la limite d'une emprise publique. Les débords de toiture ne sont pas pris en compte. La distance horizontale du retrait est mesurée perpendiculairement entre tout point de la construction projetée et le point de l'alignement ou de la limite de la voie privée, ou de la limite d'une emprise publique.

Saillie

Forme une saillie par rapport au nu d'une façade tout élément de gros œuvre, tout ouvrage ou objet quelconque qui dépasse le nu de la façade pris à partir de la face extérieure du socle de soubassement si le bâtiment en comporte un. Lorsqu'une saillie déborde du plan vertical élevé à la limite de l'alignement sur une voie publique, elle constitue une utilisation du surplomb (sursol) public.

Surélévation

Action d'élever un ou plusieurs niveaux sur une construction déjà existante sans en modifier l'emprise au sol.

Surface de plancher

La surface de plancher est définie par le Code de l'Urbanisme à l'article R.112-2.

Surface imperméabilisée

Les surfaces imperméabilisées comprennent les surfaces bâties et les surfaces non bâties recouvertes par un matériau imperméable (voie, toiture etc.).

Terrain unité foncière

Un terrain est une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Terrasse

Une terrasse est une surface plane, non close, accessible depuis le rez-de-chaussée ou un étage de la construction.

Véranda :

La véranda constitue une extension du corps principal de bâtiment.

Voie

Ensemble des routes, rues, chemins, publics ou privés existants ouverts à la circulation automobile et ensemble des routes, rues, chemins publics futurs localisés au document graphique desservant plusieurs terrains, ainsi que les voies privées futures ayant fait l'objet d'une autorisation (lotissement, permis de construire groupé).

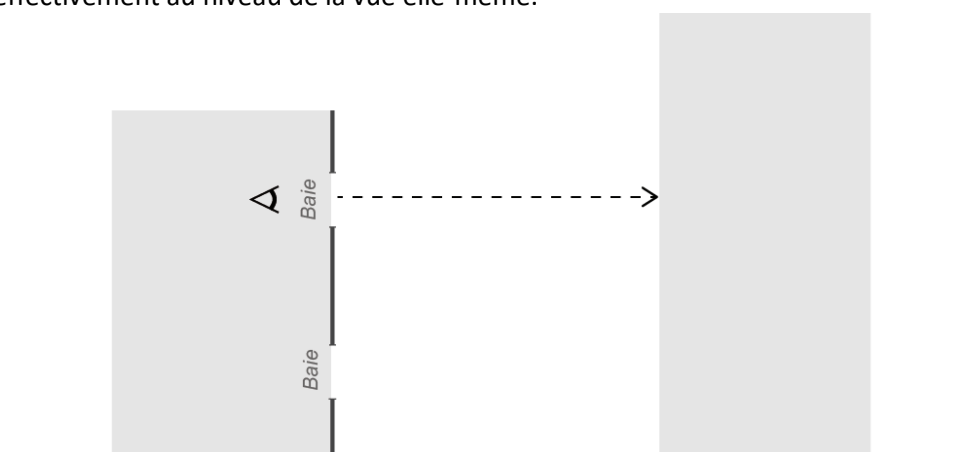
Seules sont prises en compte les voies desservant plusieurs terrains (les accès aux constructions situés sur un seul terrain ne sont pas considérés comme des voies).

Vue directe, jour de souffrance

Sont considérées comme des vues, toute ouverture pratiquée dans un bâtiment (du type fenêtre ou lucarne de toit) permettant le regard, de même que les éléments de type balcons ou terrasses.

La vue est dite « directe » dès lors que le regard peut porter sur le fond voisin sans avoir à s'écarter de l'axe de l'ouverture.

Dans le cas de retraits obligatoires liés à des façades comportant des vues directes, la distance se mesure effectivement au niveau de la vue elle-même.



Contrairement aux vues, les jours de souffrance sont des ouvertures qui doivent uniquement laisser passer la lumière, sans permettre le regard.

Un « jour de souffrance » doit être en verre dormant translucide (non transparent) et situé à une hauteur supérieure :

- à 2,60 m par rapport à la face supérieure du plancher bas de la pièce si elle se situe en rez-de-chaussée,
- ou à 1,90 m par rapport à la face supérieure du plancher bas de la pièce si elle se situe en étage.

Le cas spécifique des briques en pavés de verre

Dès lors qu'elles font corps avec le mur dans lequel elles sont insérées et qu'elles sont fixes (c'est-à-dire sans châssis ouvrant), les briques en pavés de verre ne constituent ni une vue, ni un jour de souffrance.

<i>Sont considérés comme des éléments constituant des vues directes au sens du présent règlement :</i>	<i>Ne sont pas considérés comme des éléments constituant des vues directes au sens du présent règlement :</i>
<ul style="list-style-type: none"> - les fenêtres - les portes fenêtres - les balcons - les loggias - les terrasses situées à plus de 0,60m du terrain naturel - les lucarnes - les fenêtres et châssis de toit 	<ul style="list-style-type: none"> - les portes pleines - les ouvertures en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m par rapport au terrain au terrain naturel - les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher des étages (y compris les ouvertures de toit) - les ouvertures placées à plus de 2,60 m du plancher du rez-de-chaussée. - les châssis fixes et en verre translucide - les marches et palier des escaliers extérieurs - les pavés de verre fixes et inséré dans la maçonnerie - les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse) - les terrasses situées à moins de 0,60 m du terrain naturel - la modification des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE : UE

Rappel

Pour faciliter la compréhension de certains termes utilisés dans le présent chapitre, il conviendra de se référer à la définition des termes réglementaires et au lexique du Titre 1 Article 8.

De plus, il est rappelé que les dispositions applicables en toutes zones précisées au Titre 1 Article 7 concernent, naturellement, le présent chapitre.

La zone UEa est également concernée par le périmètre de protection de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi ; déclaré d'utilité publique par arrêté interpréfectoral n°2008/88 du 8 janvier 2008, modifié par arrêté interpréfectoral n°2010/6845 du 30 septembre 2010. Ces arrêtés s'imposent aux autorisations du droit des sols en tant que servitude d'utilité publique sur les parcelles listées en annexe de l'arrêté n°2008/88.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale sauf celles indiquées à l'article UE 2.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, les affouillements et exhaussements de sol nécessitant une autorisation au titre des articles R.421-19, R.421-20 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération. Les stockages à l'air libre.
- Les constructions à destination d'industrie.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes constituant un habitat.
- Les constructions à destination d'artisanat, d'entrepôt, ou de commerces comme destination principale hors du secteur UEb, et le long de l'avenue de la République.
- Toute construction hors de la bande constructible ou dans la bande de retrait à l'exception de celles autorisées à l'article UE 2.
- Les dépôts, stockages et traitements d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux, ferrailles, véhicules hors d'usage, de quelque nature que ce soit.
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers des constructions autorisées ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Les constructions et installations situées dans les zones du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport d'Orly définies par les articles L.112-10 à L.112-15 du Code de l'Urbanisme.
- Les occupations et utilisations du sol interdites dans l'emprise du périmètre de protection de

la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi s'imposent (cf. les 2 arrêtés interprefectoraux précitée).

ARTICLE UE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont notamment autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les constructions à destination d'artisanat, d'entrepotage, ou de commerces dans le secteur UEb, et le long de l'avenue de la République.
- Hors de la bande constructible ou dans la bande de retraits les constructions autorisées à l'article UE6.
- Les constructions et installations situées dans les secteurs de bruit identifiés au voisinage des infrastructures de transports terrestres sous réserve qu'elles respectent les prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit pour chacun de ces secteurs. Les arrêtés sont mentionnés dans le PLU et sont consultables en Mairie.
- Les constructions et installations situées dans les secteurs de bruit dans l'environnement (PPBE) de la commune sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement.
- Les constructions et installations situées dans les zones du Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport d'Orly sous réserve qu'elles respectent les conditions fixées par les articles L.112-10 à L.112-15 du Code de l'Urbanisme et le Plan de Gêne Sonore (PGS) approuvé par arrêté interprefectoral du 30/12/13.
- Les constructions et installations situées dans les périmètres de risques du dépôt pétrolier GPVM (Groupement Pétrolier du Val-de-Marne), installation classée pour la protection de l'Environnement (ICPE) sous réserve qu'elles respectent les préconisations de la circulaire interministérielle du 4 mai 2007 aux « risques technologiques » et à la « maîtrise de l'urbanisation autour des installations classées » et le Plan de Prévention des Risques Technologiques.
- Les installations de toute nature dans la mesure où celles-ci sont nécessaires au fonctionnement des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations situées dans les zones du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'inondations et coulées de boue par ruissellement en secteur urbain (PPRI Ruissellement Urbain) sous réserve qu'elles respectent les prescriptions de l'arrêté n°2001/2440 du 9 juillet 2001.
- Les constructions et installations situées dans les zones du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine et de la Marne dans le département du Val-de-Marne sous réserve qu'elles respectent les prescriptions de l'arrêté préfectoral N°2007/4410 du 12 novembre 2007 entré en application le 15/12/2007.
- Les aménagements le long des berges de la Seine dans la mesure où elles prennent en compte les servitudes de halage et de marchepied, et la conservation du domaine public fluvial en application des articles L.2131-2 à L.2131-6 et de l'article L.2132-7 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.
- Les occupations et utilisations du sol admises dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi devront être conformes aux prescriptions édictées par les 2 arrêtés inter prefectoraux précités.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

UE 3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité (voir définition) d'une largeur minimale de 3,50 m.

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

Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères et doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les voies d'accès constituées de servitudes de passage, de chemins de desserte privés ou de voies privées doivent également disposer d'une largeur minimale de circulation automobile de 3,50 m à laquelle s'ajoute une largeur de circulation piétonne (trottoir ou allée) de 0.90 m minimum. Ces règles s'appliqueront entre autres, aux constructions situées en second rang par rapport à l'alignement de la voie publique

UE 3.2 Voirie, voie secondaire

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Toute voie privée de plus de 30 m, se terminant en impasse, doit être aménagée de sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'incendie et de secours et les véhicules de ramassage des ordures ménagères.

UE 3.3 Desserte des places de stationnement

Les places de stationnement réalisées sur une même propriété devront être desservies à partir de l'accès à celle-ci et non directement depuis la voie.

ARTICLE UE 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UE 4.1 Réseau d'alimentation en eau potable

Tous les bâtiments et installations, y compris les extensions, sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'eau potable.

UE 4.2 Réseau d'assainissement

Tous les bâtiments et installations, y compris les extensions, sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement de type séparatif.

Les réseaux internes à la parcelle privative seront de type séparatif et devront respecter l'ensemble des dispositions réglementaires relatives à l'assainissement et à la gestion des eaux pluviales. L'utilisateur est responsable du bon raccordement des eaux usées qu'il génère sur le réseau public correspondant ; il en va de même pour les eaux pluviales, dans la mesure où un rejet au service public des eaux pluviales a été préalablement autorisé.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé.

Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (Délibération du Conseil général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014) et les conditions de dessertes des terrains raccordés au réseau départemental d'assainissement ; ces documents sont présents dans les annexes du présent Plan Local d'Urbanisme.

Si le raccordement est envisagé sur le réseau dont la gestion est assurée par le SyAGE, il devra respecter le règlement d'assainissement des eaux pluviales du SyAGE établi en date du 11 mars 2014 (règlement détaillé ci-dessous).

Dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi, les prescriptions spécifiques édictées par les 2 arrêtés interpréfectoraux précités concernant les rejets d'eau usées et eaux pluviales devront être respectées.

Réseau d'assainissement d'eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément aux réglementations en vigueur suivant les cas du Département au travers du Règlement Départemental de l'Assainissement et du règlement d'assainissement des eaux pluviales du SyAGE établi en date du 11 mars 2014.

Réseau d'assainissement pluvial

Sur le réseau d'assainissement pluvial du département :

Le règlement départemental ne s'applique que sur les réseaux d'eaux pluviales dont le département assure la gestion jusqu'à l'exutoire au milieu naturel.

En cas d'absence de zonage communal réglementaire, la commune peut s'appuyer sur le zonage pluvial départemental qui a une valeur de guide technique de recommandations et propose une vision harmonisée des règles de gestion des eaux pluviales à l'échelle des différents bassins versants situés sur le territoire départemental. Adopté par délibération du Conseil départemental n°2014-3-5.8.33 du 19/05/2014, le zonage pluvial départemental constitue un outil pour une gestion durable des eaux pluviales à l'échelle du territoire départemental dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible, tout en ayant la possibilité, au cas par cas, et en fonction de la nature du projet, de la nature du sous-sol concerné et de la capacité des réseaux départementaux, d'autoriser un rejet à débit limité dans ces réseaux.

Dans ce cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement. Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit limité et la valeur de ce débit de 5L/s/ha ne devra pas être dépassée quel que soit l'événement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Les rejets au réseau pluvial départemental qui seront autorisés devront respecter les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental, qui est présenté dans les annexes du présent Plan Local d'Urbanisme.

Voir les détails dans l'annexe du PLU (annexe 14 du PLU).

Sur le réseau d'assainissement pluvial du SyAGE :

Le règlement impose le principe du « zéro rejet » : les propriétaires ou pétitionnaires doivent mettre en place tout dispositif évitant le rejet (par raccordement direct ou par ruissellement) des eaux pluviales vers les ouvrages et le domaine public (collecteur, caniveau de voirie, fossé, cours d'eau, etc.), à l'exception d'impossibilités techniques réglementaires ou de configuration des lieux qui sont définies

dans le règlement du SyAGE ou dans le règlement Départemental.

Il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. La conception doit utiliser au mieux la topographie ; la granulométrie et la texture des matériaux seront utilement mises à profit pour faciliter l'infiltration et réguler le ruissellement. Les techniques peuvent être composées de : toiture terrasse réservoir, parking inondable, dépression / noue, fossé drainant, zone temporaire inondable intégrée et paysagère. Pour un souci de pérennité du dispositif, celui-ci sera réalisé, en priorité, à ciel ouvert.

Les ouvrages mis en œuvre par les pétitionnaires ou les propriétaires doivent répondre aux règles de limitation de débits qui sont définies par le règlement d'assainissement des eaux pluviales du SyAGE établi en date du 11 mars 2014 ou dans le règlement Départemental.

Le projet fera l'objet d'une étude technique particulière à la charge du pétitionnaire. Celle-ci intégrera l'identification des réseaux existants et prévoira la suppression des réseaux parasites et irréguliers.

Protection des milieux

Dispositions du département :

Voir les détails dans l'annexe du PLU (annexe 14 du PLU).

Dispositions du SyAGE :

Afin de protéger les milieux, la pollution de temps de pluie devra être réduite et traitée à l'amont par tout dispositif adapté au risque engendré par l'aménagement. Toute surface roulante de plus de 300 m² est notamment concernée par cette disposition.

Dispositions propres aux piscines

Dispositions du département :

Voir les détails dans l'annexe du PLU (annexe 14 du PLU).

Dispositions du SyAGE :

L'exutoire des bassins devra être raccordé au réseau d'eaux usées et leur vidange dans ledit réseau ne pourra excéder un débit de 10 m³/heure. Les eaux de nettoyage des plages, du bassin après vidange ainsi que les eaux de nettoyage des filtres devront être également évacuées dans le réseau d'eaux usées. Préalablement à la vidange du bassin, il sera nécessaire de demander l'accord auprès du service entretien du SyAGE au moins 48 heures avant la réalisation de cette opération.

UE 4.3 Réseau d'électricité et télécommunication

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

Les branchements aux réseaux d'électricité et de télécommunication sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

Les coffrets électricité-gaz ne devront pas constituer de saillies et seront dissimulés dans la façade ou dans la partie pleine de la clôture sur rue.

Les paraboles et autres antennes doivent être implantées exclusivement sur la toiture, en retrait de la façade pour être le moins visible possible de la voie publique.

UE 4.4 Collecte des déchets ménagers

Toute construction d'immeuble d'habitation collective ou de surface commerciale devra comporter des locaux spéciaux pour le remisage des conteneurs à déchets ménagers prenant en compte le tri sélectif.

Ces locaux de remisage doivent être conçus, quant à leurs dimensions, leurs dispositions, et leurs accès à partir de la voie publique, de façon à permettre :

- le stockage de tous les conteneurs nécessaires à l'immeuble, notamment pour le tri sélectif ;
- la manipulation sans difficulté de ces conteneurs ;
- les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci. Ils devront être clos, pourvus de l'éclairage et d'un système de ventilation indépendant des autres locaux. Ces locaux ne doivent pas avoir de communications directes avec les locaux affectés à l'habitation, au travail ou au remisage de voitures d'enfants, à la restauration et à la vente de produits alimentaires.

La surface des locaux doit être suffisante afin d'accueillir l'ensemble des conteneurs. L'avis du service technique de la commune sera obligatoire lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, pour valider cette superficie.

UE 4.5 Réseau d'énergies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions à condition que les dispositifs techniques nécessaires ne soient pas source de nuisances nouvelles pour l'environnement, notamment sonores et qu'ils s'intègrent à l'architecture du bâtiment et aux paysages urbains.

ARTICLE UE 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES

UE 6.1 Implantation des constructions : règle générale

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement actuel ou à créer des voies publiques ou privées, existantes ou futures (en cas d'emplacement réservé pour élargissement de voirie figurant au document graphique), ouvertes à la circulation motorisée, piétonne ou cyclable ou des emprises publiques.

Les constructions hormis les annexes doivent être implantées dans une bande de constructibilité d'une profondeur maximum de 24 m prise par rapport à l'alignement actuel ou à créer des voies publiques ou privées.

La modification, l'extension ou la surélévation d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas cet article peut être autorisée à la condition que ces travaux n'aggravent pas la situation de la construction au regard de cette règle.

Il est précisé que le retrait de la construction vis-à-vis de l'alignement se calculera à partir de la façade sur rue et non pas des saillies ou débords de façade suivants : perrons, escaliers en façade, terrasses d'une hauteur inférieure ou égale à 0.60 m, balcons, modénatures ou marquises.

UE 6.2 Implantations des constructions : dispositions particulières

Les constructions peuvent être implantées dans des dispositions différentes de la règle générale si celle-ci se justifie par :

- Une recherche de continuité avec une construction principale existante contiguë ou proche, en termes d'harmonie architecturale ou locale (implantation, alignement existant...) à

condition de travailler architecturalement sur le rythme et la séquence des façades et des constructions notamment pour celle d'une longueur supérieure à 8m.

- Une recherche esthétique, de la construction au niveau de la façade donnant sur rue.
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas les règles d'alignement ou de retrait.
- Pour permettre la réalisation de stationnement couvert (garage) dans la bande de retrait par rapport aux voies, à condition que le garage n'excède pas 5m de large. Le reste du bâtiment devra respecter la distance de retrait énoncée à l'article précédent.

Dans ces cas particuliers, la profondeur du retrait ou de l'avancée n'est pas réglementée.

Les constructions nécessaires aux services publics pourront s'implanter en retrait ou à l'alignement.

ARTICLE UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

UE 7.1 règle générale pour les limites latérales

Les constructions peuvent être implantées soit sur une limite latérale, soit sur plusieurs limites latérales, soit en retrait. Les façades ou parties de façades implantées en limites latérales ne comportent pas de baie.

En cas de retrait de la construction ou d'une partie de la construction vis-à-vis des limites latérales, la construction devra respecter :

- En l'absence de vue directe un retrait de 2,50 m minimum sera exigé pour les constructions dont la hauteur de façade à l'égout n'excède pas 7 m, au-delà de cette hauteur le retrait sera porté à 4 m.
- En présence de vue directe un retrait de 8 m minimum sera exigé.

La longueur des pignons implantés en limite latérale dont la hauteur est supérieure à 4 m ne pourra excéder 13 m. Pour favoriser la qualité architecturale des projets, les mineurs éléments en saillie (balcons, bow-windows...) ne sont pas comptabilisés dans cette longueur de 13 m.

UE 7.2 règle générale pour les limites de fond de parcelle

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de parcelle suivant un retrait dont la distance D sera au moins égale à la hauteur H en tout point de celle de la façade de la construction nouvelle : $D=H$.

Les constructions devront respecter un recul de 4m minimum si elles ne comportent pas de baies et 8 m minimum si elles comportent des baies.

UE 7.3 dispositions particulières pour les constructions existantes et les annexes

La modification, l'extension ou la surélévation d'une construction existante dont l'implantation ne respecte les dispositions précédentes peuvent être autorisées à condition :

- Que ces travaux n'aggravent pas la situation de la construction au regard de cette règle et que, le cas échéant, les façades créées dans le prolongement ne comportent pas de vue;
- Ou que les travaux aient pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m.

Les annexes peuvent être implantées sur les limites latérales ou de fond de parcelle.

Les constructions peuvent être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, avec un minimum de 3 m, lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune.

UE 7.4 Dispositions particulières en limite de la zone ferroviaire UFc

Pour les parcelles contiguës à la zone UFc (emprise ferroviaire), les constructions devront respecter les servitudes relatives aux chemins de fer annexées au PLU. Une dérogation aux « règle générale pour les limites latérales » pourra être accordée afin d'établir les constructions à au moins 2 mètres de la limite légale du chemin de fer.

ARTICLE UE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

Les bâtiments situés sur une même propriété, contigus ou non à l'exception des annexes, doivent être implantés de telle manière que la distance mesurée perpendiculairement au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal :

- À la hauteur de la façade du bâtiment, si la façade comporte des vues directes la distance ne pourra être inférieure à 8 m.
- À la moitié de cette hauteur avec un minimum de 4 m sans vue directe.

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus sauf par rapport aux annexes.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, une implantation avec un retrait moindre peut être autorisée dès lors que les travaux ont pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur maximum de 0,25 m.

Pour les annexes et pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions principales sont autorisées dans une profondeur du terrain figurant une bande de constructibilité de 24 m prise par rapport à l'alignement. Dans cette profondeur, l'emprise au sol autorisée est de 50%. Au-delà de la profondeur de 24 m, l'emprise au sol autorisée ne concerne que les annexes et ne pourra excéder 10% de la surface restante.

Exception faite à la règle ci-dessus pour les parcelles situées le long de l'avenue du 8 mai 1945, l'avenue de la République et le cours de Verdun : sur les terrains et unités foncières répondant à ces conditions, l'emprise au sol de 50% sera calculée sur leur surface totale, sans tenir compte d'une bande de constructibilité.

Les constructions existantes implantées en tout ou en partie hors bande de constructibilité d'une largeur de 24m prise par rapport à l'alignement peuvent bénéficier d'une extension hors bande constructible dans la limite de + 15% maximum de l'ensemble de l'emprise initiale. Une fois mise en œuvre, cette disposition n'est pas renouvelable.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif il n'est pas fixé de règle.

Pour l'emprise au sol des constructions ou installations situées dans les zones du PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine et de la Marne dans le département du Val-de-Marne) il sera fait application des prescriptions de l'arrêté préfectoral n°2007/4410 du 12 novembre 2007 entré en application le 15/12/2007.

ARTICLE UE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée en tout point par rapport au terrain naturel avant travaux, à l'aplomb de la construction.

Sous réserve du respect des autres règles, les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions ne pourront excéder les valeurs suivantes :

- UEa : 7 m à l'égout du toit et 10 m au faîtage.
- UEb : 9 m à l'égout du toit et 12 m au faîtage.

En cas de toiture terrasse, la hauteur à l'égout du toit sera calculée au point bas de l'acrotère.

La hauteur peut être majorée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sans dépasser une hauteur de 20m.

Disposition spécifique en zone inondable du PPRI :

Toutefois pour tenir compte du caractère inondable des terrains, les hauteurs maximales fixées dans l'article réglementant les hauteurs des constructions, peuvent être majorées d'une valeur correspondante à la différence de niveau entre le sol du terrain naturel (TN) avant travaux et la cote du niveau habitable le plus bas définie et imposée en application du PPRI.

Par ailleurs pour les bâtiments d'habitation (hors annexes) existants avant le PPRI et implantés en fond de parcelle, il sera possible de réaliser une surélévation dès lors qu'il n'existe pas de niveau complet habitable au-dessus de la cote des PHEC (cf. définition 19 du règlement du PPRI). Cette surélévation sera limitée à un seul niveau et dans la limite de 3,50 mètres supplémentaires par rapport à la hauteur de l'existant.

ARTICLE UE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, 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 R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

UE 11-1 Traitement des façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses mâchefer...) est interdit.

Le choix des couleurs du ravalement des façades, des menuiseries et des ferronneries sera établi en fonction du nuancier de la commune de Villeneuve-le-Roi annexé au Plan Local d'Urbanisme (annexe 26).

Le traitement des façades principales sur voies publiques ou privées supérieures à 8 m de longueur devra présenter un travail architectural de rythme et de séquences de la façade ainsi que des variations d'ordonnement (rythmes des percements, hauteurs, traitement des parements, coloration d'enduits, retraits, etc. ...).

En outre les façades sur rue ne pourront excéder une longueur de plus de 12 m par construction.

Les façades-pignons, mitoyennes ou non, laissées à découvert ou à édifier, doivent être traitées en harmonie avec les façades principales et les constructions avoisinantes, notamment les façades-pignons visibles d'une voie publique.

Les réhabilitations des maisons et ravalements de façades devront respecter les modénatures et l'architecture d'époque de la construction de l'immeuble. Ces modénatures devront être conservées ou reconstituées dans toute la mesure du possible.

Lors des extensions ou des modifications de façades, les matériaux employés lors de ces

aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment.

L'usage du bois ainsi que celui des toitures végétalisées sont autorisés.

Les coloris et matériaux utilisés pour la devanture devra faire l'objet d'un traitement architectural correspondant au quartier.

UE 11-2 Traitement des toitures

Sont autorisées pour les constructions neuves et les surélévations ou modifications de bâtiments existants :

- les toitures en pentes dont l'inclinaison n'excédera pas 45 %,
- les toitures-terrasses sont autorisées seulement dans les conditions ci-dessous :
 - o Dans la mesure où elles sont accessibles depuis un niveau habitable et qu'elles ne représentent pas plus de 15 % de la couverture de la toiture. Ce pourcentage est porté à 30%, lorsqu'elles sont destinées à recevoir des équipements techniques liés à la mise en œuvre de recherche d'énergies renouvelables,
 - o Dans la mesure où elles sont végétalisées ou qu'elles permettent de favoriser la récupération des eaux pluviales et le principe du « zéro rejet ».

Les constructions nécessaires aux services publics ne sont pas concernées par ces dispositions précédentes.

Dans tous ces cas, les éléments en toiture seront intégrés à la construction ou masqués par des éléments appropriés tels que des corniches débordantes, des toits ou des éléments de façade pleins. Les revêtements goudronnés visibles et de type fibrociment ou tôles ondulées sont interdits.

Les baies d'éclairage des combles devront être édifiées dans l'axe des percements aux étages inférieurs et leur dimension hors tout n'excédera pas la dimension de la baie située à l'étage inférieur.

Les dispositifs de sécurité tels les gardes corps des balcons, terrasses, les lignes de vie devront figurer au permis de construire et être intégrés à l'harmonie de la façade. Les gardes corps inclinés ne sont autorisés que pour la mise en sécurité des constructions existantes.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné visible, et en fibrociment sont interdites.

UE 11-3 Traitement des clôtures

Règles générales

La hauteur des clôtures ne pourra dépasser **2 mètres**. La hauteur maximum des piliers : 2,20m. Des possibilités de hauteurs plus importantes sont autorisées pour les CINASPIC, sans pouvoir dépasser 2,50 m.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, mâchefer...) est interdit.

Les portails et clôtures en bois ou fer forgé ouvragé sont recommandés. Les clôtures en aluminium sont autorisées.

Les clôtures bordant les voies :

Elles devront être composées d'un soubassement plein maçonné de 0,60m minimum et d'1,2m maximum de hauteur surmonté, le cas échéant, de préférence d'une grille métallique, ou à défaut de tout autre dispositif à claire-voie, et doublées d'une haie végétale (composée d'essences végétales variées).

Les brise-vues de quelques types que ce soit sont interdits ; ainsi que les grillages et les treillis soudés. Lorsque des murs pleins (c'est-à-dire sans partie en claire-voie) existent dans la rue, il peut être pour

des raisons d'intérêt architectural ou d'harmonie avec les propriétés voisines, autorisé la création et le prolongement de murs pleins. Dans ce cas, une demande motivée devra être faite. Cette dernière devra fournir des photographies d'insertion dans l'environnement précisant la relation avec le mur de clôture existant.

Les clôtures entre voisins (clôtures latérales et en fond de parcelle) :

Elles seront accompagnées d'une haie vive (composée d'essences végétales variées) et constituées soit :

- d'un barreaudage, d'un treillis soudé, de panneaux en bois ou matière assimilée
- d'un mur plein maçonné (bahut)
- d'une partie maçonnée et une partie en claire-voie. Dans ce cas, elles devront être composées d'un soubassement plein maçonné de 0,60 m minimum et d'1,20 m maximum de hauteur surmonté, le cas échéant, de préférence d'une grille métallique, ou à défaut de tout autre dispositif à claire-voie.

Dans les secteurs compris dans le périmètre du PPRI :

Dans les secteurs concernés par le PPRI la réalisation des clôtures respectera les dispositions réglementaires du PPRI.

Toutes les clôtures en limites séparatives devront être doublées d'une haie végétale d'une composition variée. Il est recommandé d'appliquer cette règle aux clôtures en limite de voie publique.

Les treillis soudés sont autorisés pour les clôtures entres voisins.

Les brise-vues de quelques types que ce soit et les grillages sont interdits sur les clôtures bordant les voies.

Un dépassement de la hauteur de la partie pleine du soubassement est autorisé pour les installations techniques relatives aux réseaux (boîtiers EDF, etc.) et les portails.

UE 11-4 Dispositions diverses

Les citernes, bassins de rétention ainsi que les installations similaires seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique ou qu'ils soient accompagnés de traitements paysagers.

UE 11-5 Édifices remarquables intéressants ou repérés au plan de zonage

Le document graphique identifie des ensembles bâtis et immeubles que le PLU protège en application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une composition urbaine et architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, et appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Il est établi une distinction suivant trois catégories d'éléments patrimoniaux repérés sur le plan de zonage : édifices remarquables, édifices intéressants, édifice repéré comme ayant au moins un élément intéressant.

La restauration ou reconstruction des bâtiments ou l'extension de partie de ces bâtiments doit respecter l'ordonnancement de l'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du contexte.

La démolition de parties d'un bâtiment concerné peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.

Les bâtiments identifiés comme remarquables sont interdits à la démolition.

L'isolation thermique par l'extérieur sera interdite pour l'ensemble des bâtiments identifiés (bâtiment remarquable, intéressants et repérés comme comportant au moins un élément intéressant).

A titre informatif, le PLU comporte une annexe (n°23) qui décrit ces constructions remarquables.

UE 11-7 Intégration des panneaux solaires et des appareils de climatisation et d'extraction

d'air

La mise en œuvre des panneaux solaires devra prendre en compte les préconisations suivantes :

Pour le bâti remarquable et les édifices à caractères historique ou d'intérêt local, les panneaux sont des éléments modernes qui impactent le caractère architectural du bâti ou en altèrent l'équilibre fragile. La recherche d'une implantation, sur un bâtiment secondaire plus neutre ou au sol, non visible depuis l'espace public sera privilégiée. Les annexes, extensions ou appentis existants, peuvent être le lieu de regroupement de panneaux, la structure compartimentée des vérandas se prêtant aisément à l'intégration de ces panneaux. Pour les constructions ordinaires, récentes, à l'architecture neutre, et sans covisibilité avec le ou les monuments historiques, les panneaux pourront être implantés dans le respect de l'unité de la toiture et en concordance avec les façades. Ils ne seront pas visibles depuis le domaine public.

Il est essentiel de positionner correctement les panneaux en toiture pour éviter un morcellement excessif de la couverture ; de respecter obligatoirement la pente existante du toit ; de composer la pose des panneaux en harmonie avec les éléments d'architecture de la façade (emprise et gabarits des baies, axes des ouvertures) ; de rechercher une implantation dont l'impact sur le domaine public soit limité ; de mettre en place des châssis de teinte sombre et des panneaux ayant un aspect mat, granité ou antireflets pour en limiter l'impact visuel, les panneaux doivent se substituer aux matériaux en place.

Les appareils de climatisation et d'extraction d'air :

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer dans le paysage en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux (grilles métalliques, etc...).

Leur implantation est interdite en façade, sauf s'ils sont intégrés dans les façades et dissimulés derrière les enseignes ou des dispositifs architecturaux (grilles métalliques en allège au nu de la façade, etc...).

ARTICLE UE 12 STATIONNEMENT

UE 12.1 Constructions neuves règle générale

Les emplacements destinés au stationnement doivent respecter les prescriptions réglementaires du PPRI de l'arrêté préfectoral N°2007/4410 du 12 novembre 2007 entré en application le 15/12/2007.

La moitié au moins des places de stationnement devra être couverte sauf pour les programmes créant moins de 3 logements. Des dispositions différentes pourront être appliquées dans la limite au moins d' 1/3 minimum de places de stationnement couvertes, celles non couvertes seront traitées avec un revêtement de sol perméable.

Les établissements industriels, de bureau, d'activités, de stockage et commerciaux devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargements, de déchargement et manutention sans encombrer la voie publique et pour les besoins de leur personnel.

Les places commandées sont autorisées pour les immeubles d'habitation dès lors que le nombre de places automobiles requises par le PLU est atteint en accès direct.

Les constructions neuves devront prendre en compte les dispositions du Décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments et aux infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos.

Normes de stationnements pour les véhicules motorisés par catégories de construction

Le nombre de places de stationnement à réaliser par catégories de construction est présenté ci-après.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus explicitement ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Pour tous types de constructions, le calcul du nombre total de places sera d'abord effectué en application des règles qui suivent à chaque destination spécifique de locaux telle que précisé (généralement en m² de Surface de Plancher SP) dans le permis de construire. Ce premier calcul sera arrondi au nombre de places supérieur après calcul.

Constructions destinées à l'habitation

- 1,6 places par logement
- 1 place par logement dans un rayon de 500 m d'une gare
- Logements locatifs sociaux financés à prêt aidé par l'état, établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou résidences universitaires: 1 place par logement et 0,5 place par logement dans un rayon de 500 m d'une gare

Constructions destinées aux bureaux

- Bureaux à plus de 500 m d'une gare : 1 place pour 55 m² de SP
- Bureaux à moins de 500 m d'une gare : 1 place pour 45 m² de SP

Constructions destinées au commerce à l'artisanat, à l'industrie ou à l'entreposage

- Commerces et artisanat inférieurs ou égal à 200 m² : 1 place pour 100 m² de SP
- Commerces et artisanat supérieurs à 200 m² jusqu'à 400 m² : 2 places pour 100 m² de SP
- Commerces et artisanat supérieurs supérieur à 400 m² : 4 places pour 100 m² de SP
- Industrie : 1 place pour 150 m² de SP
- Entreposage : 1 place pour 150 m² de SP

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- 3 places pour 5 chambres

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Suivant les besoins induits par l'activité

Normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés

Des emplacements aisément accessibles depuis le domaine public, pour les vélos devront être prévus pour toute nouvelle construction à destination d'habitat, de bureaux, d'activités et de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Des dispositions différentes pourront être prises pour les bâtiments existants.

Aux abords des gares de RER « Villeneuve-le-Roi », « Les Saules » et « Orly-ville », il sera prévu 1 place sur 50 dédiée aux deux-roues non motorisés.

Constructions destinées à l'habitation

Il doit être prévu :

- pour les logements jusqu'à deux pièces principales : au minimum 0,75m² dédié au stationnement pour les deux-roues non motorisés par logement,
- et dans les autres cas : 1,5m² par logement, avec une superficie minimale de 3m² (pour l'ensemble de l'opération).

Constructions destinées aux bureaux

Il doit être prévu au minimum 1,5m² dédiés au stationnement pour les deux-roues non motorisés pour 100m² de surface de plancher de bureaux.

Constructions destinées à l'activité, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, à l'industrie et aux équipements publics

Il doit être prévu 1 place pour 10 employés, ainsi que des stationnements visiteurs dans une proportion évaluée selon le projet.

Les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, accueillant un service public, constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, et possédant un parking de stationnement pour les véhicules motorisés, devront se conformer aux réglementations suivantes :

- Décret n°2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs ;
- Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation

Etablissements scolaires

Il doit être prévu au minimum :

- Ecoles primaires : 1 place de stationnement pour les deux-roues non motorisés pour 8 à 12 élèves.
- Collèges et lycées : 1 place pour 3 à 5 élèves
- Université : 1 place pour 3 à 5 étudiants.

Normes de création d'aires de livraison au sein des espaces privés des constructions nouvelles :

- Pour les commerces : 1 aire de livraison pour 1 000 m² de surface de vente ; cette aire doit permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60 m de large, d'au moins 6 m de long et 4,20 m de haut, y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur. En outre, elle doit disposer d'une zone de manutention (de l'ordre de 10 m²). Ces dimensions pourraient être diminuées sur justification ;
- Pour les bureaux et activités : 1 aire de livraison de 100 m² pour 6 000 m² de surface de plancher.

UE 12.2 Changements de destination, aménagements, extensions

Pour les changements de destination de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiments à destination autre que l'habitation, la règle générale s'applique mais il n'est exigé de places de stationnement supplémentaires que pour les besoins nouveaux induits par l'opération.

En cas de démolition/reconstruction, la totalité des places de stationnement sera demandée, en application des dispositions générales.

UE 12.3 Impossibilités techniques

En cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnement sur le terrain de la construction le pétitionnaire peut mettre en application les dispositions prévues au titre 1 du règlement.

ARTICLE UE 13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

RAPPEL : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations maintenues,

supprimées ou créées (article R.431-9 du Code de l'Urbanisme).

UE 13-1 Règles générales

Dans une bande d'une largeur de 24 m prise par rapport à l'alignement, les espaces libres doivent représenter 30%, au-delà 80% du terrain restant devront être traités en espace verts. Un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de terrain libre doit être planté.

Exception faite à la règle ci-dessus pour les parcelles situées le long de l'avenue du 8 mai 1945, l'avenue de la République et le cours de Verdun : sur les terrains et unités foncières répondant à ces conditions, au moins 40% du terrain restant devront être traités en espace verts. Un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de terrain libre doit être planté.

Tous les espaces libres devront comprendre des revêtements poreux permettant l'infiltration des eaux de pluies et faire l'objet d'un relevé des plantations existantes avant travaux.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

Les essences conseillées pour les haies vives :

La plantation d'essences d'arbustes à développement moyen doit être privilégiée (laurier rose, laurier-tin, laurier palme, cornouiller, oranger du Mexique, troène, fusain du Japon, charmillie ou charme)

Pour l'emprise au sol des constructions ou installations situées dans les périmètres des PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine et de la Marne dans le département du Val-de-Marne) l'emprise au sol ne pourra excéder celle définie par application des prescriptions réglementaires de l'arrêté préfectoral du 28 juillet 2000 modifié le 12/11/2007, annexé au PLU.

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, qui privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration.

Les espaces verts sur dalle doivent comporter une épaisseur minimale de terre végétale de :

- 0.30 m pour le gazon;
- 0.60 m pour les plantations arbustives.

Dispositions complémentaires à proximité ou sur la plateforme aéroportuaire d'Orly, et sur l'ensemble de la commune aux abords des voies publiques

Les plantes à racines traçantes (telles que les peupliers, les acacias ou les robiniers) sont interdites à moins de 50 mètres des constructions, des aménagements de voiries et des différents réseaux.

Dispositions complémentaires à proximité ou sur la plateforme aéroportuaire d'Orly

Les plantes susceptibles d'attirer les oiseaux sont interdites. On pourra se référer aux études de la DTI (Direction de la Technique et de l'Innovation) de la DGAC (Direction Générale de l'Aviation Civile). La liste des plantes déconseillées figure dans les annexes du PLU : Fiche DGAC principales plantes décoratives déconseillées sur les aérodromes.

Dispositions complémentaires applicables dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi.

L'utilisation d'engrais, de produits phytosanitaires et autres biocides pour l'entretien des voiries, des berges de la Seine, des voies ferrées, et des espaces verts publics et privés (désherbage, lutte contre les nuisibles) et tout stockage de tels produits est interdit. Si toutefois, la mise en œuvre de techniques alternatives respectueuses de l'environnement n'était pas possible en raison d'un manque d'accessibilité, l'utilisation de ces produits devra respecter le code des Bonnes pratiques Agricoles (annexe de l'arrêté du 22 novembre 1993, JO du & janvier 1994) et la charte « Marne Vive ».

UE 13-2 Espaces verts protégés

Les espaces verts protégés sont repérés au document graphique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Les emprises végétalisées existantes sur les terrains concernés sont localisées à titre indicatif sur le document graphique de zonage par une trame verte.

La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'espace vert protégé n'est admise qu'aux conditions suivantes : elle a pour but d'aménager des sentiers, aires de jeux, pergolas, et autres installations visant à le valoriser et faciliter l'usage de promenade et de détente, elle ne diminue pas notablement la surface en pleine terre, elle maintient ou améliore l'unité générale, la qualité de ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

Certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante des espaces verts protégés s'ils participent, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, voies d'accès aux services de secours, emmarchements, etc.). De même, le revêtement de surfaces est admis s'il est nécessaire par la fonction des espaces concernés (cour d'école...) et s'il ne porte pas atteinte au développement des plantations existantes.

UE 13-3 Les arbres remarquables

Les arbres remarquables repérés en annexe 25 du PLU, au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, sont des éléments de paysage à préserver. Ils doivent être conservés, sauf pour motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen. Toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un arbre remarquable pour quelque motif que ce soit, ou tous travaux exceptionnels de type abattage, devront faire l'objet d'une demande préalable auprès de la commune.

La présence d'arbres remarquables sera intégrée aux réflexions de composition urbaine dans le cas de divisions de terrains et créations de lotissements. Ainsi, il est demandé que soit respectée une zone de protection correspondant à un cercle de 15m autour du tronc de chaque arbre, zone au-delà de laquelle toute limite de terrain devra être reportée. Dans cette zone, toute implantation urbaine est interdite (mur de clôture, revêtements, constructions) afin de garantir le développement de l'enracinement de l'essence à l'état adulte. Des aménagements légers aux abords directs des arbres remarquables, permettant leur mise en valeur sont autorisés.

SECTION III POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 14 LIMITATION DE LA SURFACE DE PLANCHER

Il n'existe pas sur le territoire de la commune des secteurs où la surface de plancher est réglementée en application de l'article L.151-20 du Code de l'Urbanisme.

TITRE III: EMBLACEMENTS RESERVÉS

Le présent Titre IV s'applique à :

N° sur plan de zonage	Adresse	Surface (en m ²)	Destinataire	Vocation
1	Entre la rue Raoul Delattre et la rue Paul Bert	10 179	ville	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier : réalisation d'équipements publics
2	Vers le 60 rue Paul Bert	633	ville	Emplacement réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements : construction de logements sociaux dans le cadre de l'ANRU
3	54-56, rue Paul Bert	1 649	ville	Emplacement réservé aux voies et ouvrages publics : retrait de la voirie afin de créer des noues, des stationnements et de réaménager les cheminements piétons PMR et/ou cyclables Emplacement réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements : construction de logements sociaux dans le cadre de l'ANRU
4	Avenue Le Foll	4 381	ville	Emplacement réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements : réalisation de logements en accession sociale ou privée pour équilibrer le secteur déjà pourvu en logement social
5	Parcelle à côté de l'école Cités Unies : Entre la rue Henri Dunant et l'avenue Leblanc Barbedienne (parcelles AW 532 à 534)	1 527	ville	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier : création d'équipements publics Emplacement réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements : réalisation de logements en accession

6	Avenue Carnot et rue de Condorcet (parcelle AC 204)	3 368	ville	Emplacement réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements : réalisation de logements en accession privée pour équilibrer le secteur déjà pourvu en logement social
7	Avenue Paul Painlevé (parcelles AC 128 et AC 129)	3 246	ville	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier : création d'équipements publics Emplacement réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements : réalisation de logements en accession privée pour équilibrer le secteur déjà pourvu en logement social
8	Rue Charles Nungesser	Environ 100 000	ville	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier : réalisation d'équipements publics
9	Avenue Paul Vaillant Couturier (parcelle AE 716)	289	ville	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier : réalisation d'équipements publics (parking)
10	Plaine de jeux : Rue Raoul Delattre et rue Plaine Basse (parcelles AK 4 et AK 5)	25 109	ville	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier : création d'équipements publics (skate parc, terrain multisport...) Emplacement réservé aux espaces verts à créer ou à modifier : création d'un parc
11	Ile aux oiseaux : Ile située dans les darses	9 090	ville	Emplacement réservé aux espaces verts à créer ou à modifier : réaménagement et modification d'un espace vert pour protéger l'île aux oiseaux



Plan Local d'Urbanisme *de* *Villeneuve-le-Roi*

Projet de PLU présenté au Conseil Territorial
en date du 15 février 2022

**Règlement
(extrait du zonage UF)**

Pièce n°4

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	3
TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME	5
ARTICLE 2 : PORTÉE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	5
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET VOCATION DES ZONES	6
ARTICLE 4 : LES ESPACES BOISES CLASSES	9
ARTICLE 5 : LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GENERAL, AUX AMÉNAGEMENTS D'ESPACES VERTS ET AUX CHEMINEMENTS PIÉTONS	9
ARTICLE 6 : LES SERVITUDES DES PÉRIMÈTRES D'ATTENTE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-41 5°	9
ARTICLE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES.....	9
ARTICLE 8 : DÉFINITION DES TERMES RÉGLEMENTAIRES ET LEXIQUE.....	12
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	24
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE : UF	24
TITRE III: EMPLACEMENTS RESERVÉS	41

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L.151-8 et suivant et R.123-9 et suivant du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement et ses annexes s'appliquent à l'ensemble du territoire communal de la commune de Villeneuve-le-Roi.

ARTICLE 2 : PORTÉE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1 LES RÈGLES DE CE PLAN LOCAL D'URBANISME

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles de tout document d'urbanisme antérieur.

2.2 LES PRESCRIPTIONS PRISES AU TITRE DES AUTRES LÉGISLATIONS SPÉCIFIQUES

Les prescriptions des autres législations affectant l'occupation et l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme des règles qui figurent dans les plans et textes annexés au présent règlement.

2.3 LES PÉRIMÈTRES VISES A L'ARTICLE L151-41 5° DU CODE DE L'URBANISME

Sont reportés, sur les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme.

2.4 LES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE DU PATRIMOINE VISES A L'ARTICLE L.151-19 et L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Font l'objet de règles particulières et constituent ce qui est désigné sous les appellations « édifice remarquable », « ensemble urbain », « alignement » et « ensemble paysager ». Ils sont reportés sur les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme Ils sont identifiés dans le présent règlement.

2.5 LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Sont instituées et gérées selon leur propre législation à laquelle il conviendra de se reporter. Les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation du sol, sont précisées en annexe au P.L.U.

2.6 LES OPERATIONS D'UTILITÉ PUBLIQUE AYANT DES EFFETS DIVERS SUR L'OCCUPATION DES SOLS

S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET VOCATION DES ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme :

- divise le territoire intéressé en zones urbaines et en zones naturelles. Les dispositions du présent règlement peuvent s'appliquer à des zones entières ou seulement à une partie de zone baptisée « secteur ».
- réserve les emplacements nécessaires aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt collectif, aux espaces verts publics.

3.1 LES ZONES URBAINES (TERRITOIRES ÉQUIPÉS OU QUI LE SERONT A COURT TERME)

Sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « U ».

Les règles particulières, applicables à chacune de ces zones ou secteurs, sont regroupées sous le titre II du présent règlement. Le Plan Local d'Urbanisme comprend les zones suivantes :

Zone UA (A = Zone centrale)

Cette zone correspond aux quartiers traditionnels à vocation de mixité fonctionnelle forte qui constituent les centralités de Villeneuve-le-Roi. Elle est constituée d'habitat, de commerces et services, d'activités artisanales, d'équipements publics et privés. Son caractère urbain est affirmé.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Secteur UAa, il correspond à la rue du Général de Gaulle
- Secteur UAb, il correspond à la rue Jules Ferry
- Secteur UAc, il correspond au quartier de la Gare
- Secteur UAd, il correspond à l'avenue Le Foll

Zone UB (B = Habitat de type collectif)

Cette zone correspond aux opérations d'habitat collectif. Il s'agit d'une zone à caractère principal d'habitat. Toutefois elle est destinée à permettre l'accueil des fonctions plus mixtes : commerces et services, équipements publics et privés.

Zone UC (C = Urbain mixte)

Cette zone correspond aux opérations d'habitat individuel ou collectif réalisées sur des parcelles de tailles variables. L'habitat y est, généralement, constitué de pavillons type maisons de ville ou maisons individuelles en continuité ainsi que d'immeubles de tailles moyennes. La mixité fonctionnelle est favorisée pour permettre l'accueil de commerces, services, et équipements.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Secteur UCa, il correspond aux secteurs urbains déjà constitués ;
- Secteur UCb, il correspond aux secteurs urbains mutables. Un périmètre d'attente est compris sur une partie ce zonage.

Zone UD (D = Tissus anciens)

Cette zone correspond au tissu ancien de la commune : le vieux pays. Il s'agit d'une zone où les constructions sont continues et le plus souvent à l'alignement. Des cours ou des jardins sont présents en cœur d'îlot. Son occupation est à vocation principale d'habitat. Elle est également destinée à accueillir des fonctions qui participent à la diversité de son tissu urbain : commerces et services, équipements publics et privés. Cette

zone comprend des monuments historiques et son bâti bien que fragile est considéré comme remarquable.

Zone UE (E= Habitat individuel)

Cette zone correspond aux opérations d'habitat individuel qui ont été réalisées sur des tracés issus de lotissements anciens tels celui de la Faisanderie ou de la Gare. Les parcelles sont de tailles variables. L'habitat y est, généralement, constitué de pavillons individuels implantés en retrait de la voie publique et le plus souvent sur au moins une limite latérale. Les maisons sont accompagnées de jardins qui donnent un caractère paysager aux quartiers. Le maintien des caractéristiques des tissus actuels y est souhaité, mais des extensions mesurées des constructions actuelles, notamment des logements, restent possibles. La mixité fonctionnelle y est restreinte afin de préserver le caractère résidentiel dominant.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Secteur UEa, il correspond aux formations anciennes des grands lotissements de Villeneuve-le-Roi et au quartier pavillonnaire traditionnel en limite de la commune d'Ablon et du bord de Seine.
- Secteur UEb, il correspond aux formations plus hétérogènes et plus mixtes situées entre l'avenue de la République et la coulée végétale réalisée sous le cône de vol des avions.

Zone UF (F = Zones d'activités économiques)

Cette zone est destinée à recevoir de façon privilégiée des activités à caractère industriel, commerciales, des entrepôts pouvant présenter quelques nuisances qui entraînent leur isolement par rapport au tissu urbain composé de logements. Toutefois, l'habitat nécessaire aux activités industrielles y sera autorisé (sous respect du PEB, PPRT, PPRI...).

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Secteur UFa, il correspond aux formations industrielles situées au pourtour des darses reliées à la Seine et le long de l'avenue du huit Mai 1945.
- Secteur UFb, il correspond aux formations d'activités tertiaires et commerciales.
- Secteur UFc, il correspond aux différentes emprises ferrées sur le territoire de la commune.
- Secteur UFd, il correspond principalement à la plateforme aéroportuaire d'Orly. Elle est destinée à accueillir prioritairement des activités et équipements spécifiques liés à l'exploitation et au bon fonctionnement de l'aéroport. Elle peut accueillir d'autres activités (notamment immobilier d'entreprises et services) dès lors que cela ne contrevient pas au bon fonctionnement de l'activité aéronautique et s'inscrit dans la cohérence de la planification spatiale locale.

Zone UG (G = Habitat à dominante collective)

Cette zone correspond aux opérations d'habitat collectif récentes réalisées sous la forme d'opérations d'ensemble.

Elle comprend plusieurs secteurs qui répondent à l'échelonnement de leur formation :

- Secteurs UGa, UGb, UGc qui correspondent à des opérations soit achevées soit en cours de réalisation
- Secteurs UGd, il correspond au quartier futur des bords de darses. Un périmètre d'attente est compris dans le secteur UGd.

Zone UN (N= Equipement)

Cette zone est destinée à recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif

3.2 LES ZONES A URBANISER

Sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par les lettres «AU ».
Les règles particulières, applicables à chacune de ces zones ou secteurs, sont regroupées sous le titre III du présent règlement. Le Plan Local d'Urbanisme comprend les zones suivantes :

Zone AU (A urbaniser)

La zone AU est destinée à être ouverte à l'urbanisation. Cependant, les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de cette zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions futures à implanter dans l'ensemble de cette zone. En conséquence, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Il n'existe pas de zone AU sur le territoire de Villeneuve-le-Roi.

3.3 LES ZONES NATURELLES

Sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « N ».
Les règles particulières, applicables à chacune de ces zones ou secteurs, sont regroupées sous le titre IV du présent règlement. Le Plan Local d'Urbanisme comprend la zone suivante :

Zone N (Zone naturelle ou paysagère protégée)

Cette zone est composée de sites naturels ou paysagers qui constituent un patrimoine important pour la commune et pour la région. Ces sites ou paysages présentent des risques importants de dégradations et doivent donc être d'abord fortement protégés de toute urbanisation. Toutefois, un certain nombre d'aménagements permettant leur valorisation et leur ouverture au public pourront être admis, sous réserve qu'ils s'inscrivent dans un projet global intégrant le long terme et ne portent pas atteinte au caractère naturel et paysager des lieux.

3.4 LE CORPS DE RÈGLEMENT

Le règlement de chaque zone ou secteur du PLU comporte un corps de règles réparties en 3 sections et 14 articles (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme). Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

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

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites,

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières,

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public,

Article 4 - Desserte par les réseaux,

Article 5 - Caractéristiques des terrains,

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques,

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété,

Article 9 - Emprise au sol des constructions,

Article 10 - Hauteur maximale des constructions,

Article 11 - Aspect extérieur des constructions,

Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement,

Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantation.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – Limitation de la surface de plancher : il n'existe pas de secteurs de la commune où il est fait application de réglementation de la densité par l'établissement d'un coefficient d'occupation des sols au titre du PLU.

ARTICLE 4 : LES ESPACES BOISES CLASSES

Il n'existe pas d'espaces boisés classés sur la commune de Villeneuve-le-Roi en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 5 : LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL, AUX AMÉNAGEMENTS D'ESPACES VERTS ET AUX CHEMINEMENTS PIÉTONS

Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics figurent au plan. En application des articles L.151-41 du Code de l'Urbanisme, ces emplacements figurent en annexe du règlement et sont reportés au plan de zonage. Les constructions sont interdites sur les terrains bâtis ou non, compris dans les dits emplacements réservés.

ARTICLE 6 : LES SERVITUDES DES PÉRIMÈTRES D'ATTENTE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-41 5°

Des périmètres sont institués au plan dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global dont les dispositions sont régies par l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES

7.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

- L'édification des clôtures et les ravalements sont soumis à déclaration préalable.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir. En cas de permis de construire, la démolition pourra être intégrée dans la demande de permis de construire.

7.2 ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par ce Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne peuvent être accordées que par rapport aux articles L.152-3 à L.152-6 du Code de l'Urbanisme.

7.3 BÂTIMENTS SINISTRES

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, sans changement de destination, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié et que la demande de permis de construire intervient dans les 10 ans suivant le sinistre.

7.4 BÂTIMENTS EXISTANTS

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que s'il s'agit de travaux qui doivent rendre la construction plus conforme aux dispositions du présent règlement, ou bien n'aggravant pas la situation de la construction au regard de ces règles.

Les travaux d'entretien ou d'aménagement sont possibles sur les constructions situées en dehors de la bande de constructibilité, dès lors que le volume de la construction est inchangé sauf cas spécifiques prévus par le règlement.

7.5 OUVRAGES TECHNIQUES

Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les lignes électriques à moyenne et haute tension, ainsi que d'autres ouvrages techniques d'utilité publique (poste de transformation, relais hertziens, ouvrages hydrauliques...) et les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être autorisés dans toutes les zones, à condition que ces éléments présentent une insertion architecturale satisfaisante dans le secteur, des prescriptions et conditions peuvent être imposées afin d'en réduire l'impact.

7.6 OPERATIONS D'ENSEMBLE

Dans le cas d'opérations d'ensemble comportant des divisions foncières (lotissements ou permis de construire « groupés »), les 14 articles du règlement de la zone concernée ne s'appliquent pas à l'ensemble du terrain d'assiette mais à chacun des terrains issus de la division. Dans le cas contraire, l'unité foncière sera la règle.

7.7 CLASSEMENT ACOUSTIQUE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES

Des zones de protection sont prévues pour les bâtiments d'habitation et les bâtiments d'enseignement en vertu de l'application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur.

Les différents tronçons d'infrastructures figurant dans ce classement sont répertoriés dans un tableau et sur une carte figurant en annexe du dossier de PLU.

Les constructions situées dans une bande repérée au document graphique (selon les voies) de part et d'autre de ces voies bruyantes devront respecter les prescriptions d'isolation phonique, telles qu'elles résultent notamment de la loi dite antibruit du 31 décembre 1992 n°921444.

7.8 STATIONNEMENT

- **Dispositions générales :**

Lors de toute opération de construction, de changement de destination des bâtiments, d'extension ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

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

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitat, bureaux, commerces...), les normes affectées à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

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

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. (Article L.151-33 du Code de l'Urbanisme).

- **Normes de stationnement :**

On retiendra une surface moyenne de 25 m² par véhicule particulier, dégagement compris, pour le calcul des aires de stationnement.

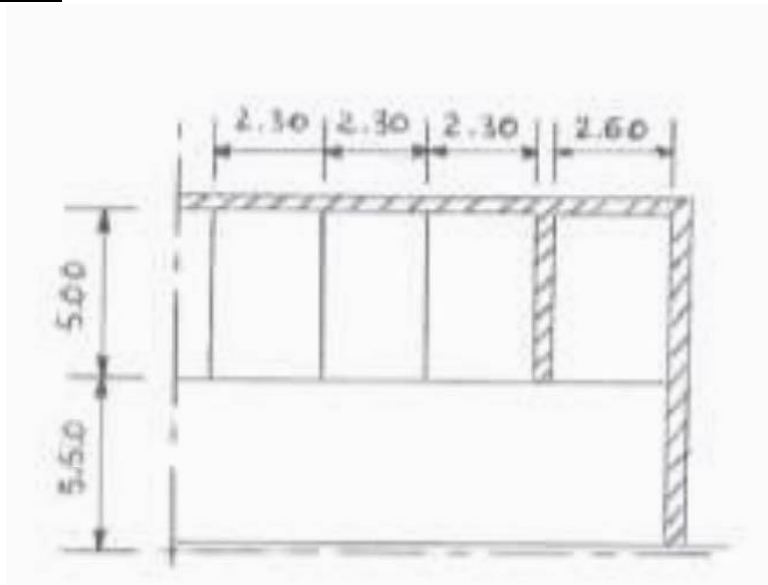
Les espaces à réserver sur l'emprise d'un terrain pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules doivent satisfaire aux normes déterminées ci-après.

Pour les bâtiments collectifs, les places commandées pourront être prises en compte, à condition d'avoir au moins une place de stationnement par logement (non commandée).

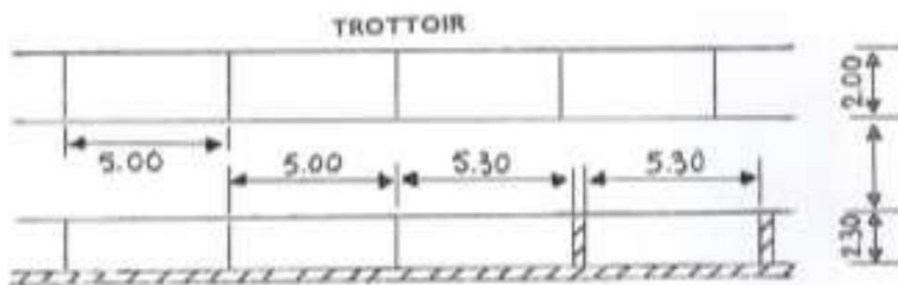
Les garages des habitations devront avoir une surface respectant les normes ci-après pour les places des véhicules particuliers avec un minimum de 25 m².

- **Dimensions minimales des places pour véhicules particuliers en aérien et en sous-sol :**

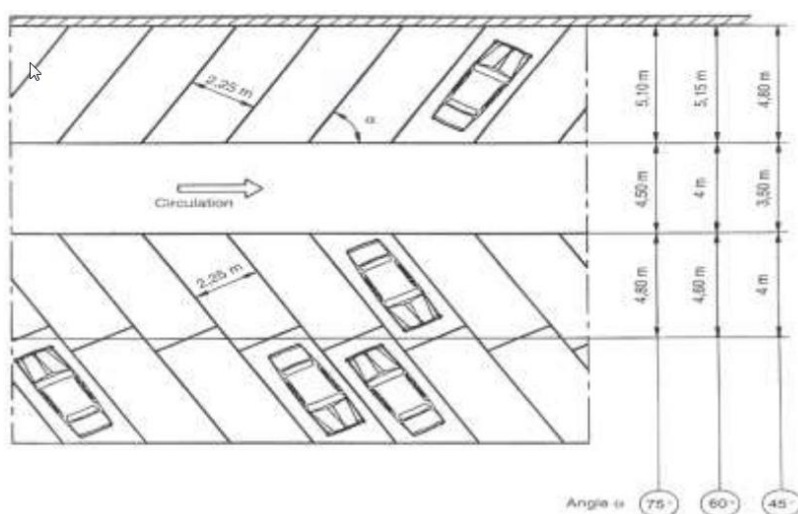
En cas de stationnement à 90 ° :



En cas de stationnement longitudinal :



En cas de stationnement en épis à 45°, 60° et 75° :



- **Largeurs minimales des accès (portails, porches) :**

Minimum de 3,50 m dans tous les cas pour la desserte de moins de 30 places de stationnement, 5,00 m pour la desserte de plus de 30 places de stationnement.

En tout état de cause, la largeur des accès simple ou double sens devra nécessairement être suffisante pour permettre les manœuvres d'entrées/sorties des véhicules sans que le rayon de braquage n'empiète sur l'axe de la chaussée. Cette largeur devra aussi répondre aux règles minimales de dessertes pour les engins de lutte contre les incendies.

Le calcul relatif au stationnement est contenu dans l'article 12 propre à chacune des zones.

ARTICLE 8 : DÉFINITION DES TERMES RÉGLEMENTAIRES ET LEXIQUE

Accès

L'accès, pour les véhicules motorisés, est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou la voie d'accès (servitude de passage, bande de terrain) par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.

L'accès doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité.

Acrotère

Il s'agit d'un couronnement situé à la périphérie d'une toiture-terrasse.

Activité artisanale

Entreprise comptant généralement 10 salariés au plus, dont la vocation est d'effectuer un travail sur un produit de seconde transformation, destiné à la vente, à la réparation...

La liste apparaît dans l'annexe du décret n° 2008-565 du 17 juin 2008 portant modification du décret n° 98-247 du 2 avril 1998 relatif à la qualification artisanale et au répertoire des métiers.

Affouillement et exhaussement de sol

Il s'agit de tous les travaux de remblai ou de déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain. Ces travaux peuvent être soumis à autorisation préalable en matière d'urbanisme.

Alignement

L'alignement est la limite entre le domaine public et le domaine privé des terrains riverains d'une voie ou d'un espace public. Dans le présent règlement, la notion de domaine public recouvre tout espace du territoire communal ouvert à l'usage direct du public : voies privées si elles sont ouvertes au public, places ...

Annexe

Seront considérés comme annexes, les locaux secondaires, indépendants du bâtiment principal, d'une surface au sol inférieure à 25 m² et d'une hauteur n'excédant pas 2,60 m, aillant vocation à accueillir des dépendances tels que des réserves, celliers, remises, abri de jardins, garages, ateliers professionnels...

Attique

Partie supérieure d'un édifice, en retrait des façades des niveaux inférieurs. En cas d'attique il n'est pas fixé de règle de hauteur à l'égout du toit.

Baies

C'est l'ouverture (fermée ou non) dans une paroi, assurant les fonctions d'éclairage naturel, de ventilation et de vue. Il s'agit essentiellement des portes et des fenêtres (porte-fenêtre et baies également).

Les « jours de souffrance » ne sont pas considérés comme des baies (article 676 du Code Civil).

Bande de constructibilité

La « bande de constructibilité » est mesurée perpendiculairement à tout point :

- de l'alignement actuel ou à créer des voies, existantes ou nouvelles;
- de l'alignement futur si un emplacement réservé pour élargissement de voirie figure au document graphique ;
- de la limite des emprises publiques.

La bande de constructibilité a une largeur précisée au règlement.

Coefficient d'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre l'emprise au sol des constructions et la surface de la parcelle.

Comble

Ensemble du volume constitué par la charpente et la couverture.

Construction nouvelle

Sont considérées comme constructions nouvelles toutes les constructions indépendantes des constructions existantes, quelles que soient leur surface au sol, ainsi que les extensions dans la mesure où leur emprise au sol et/ou surface de plancher excède 30% de la surface de plancher de la construction existante.

Destinations

La liste par destination n'est pas exhaustive.

Destinations	Liste non exhaustive des activités concernées
Artisanat	Coiffure, soins esthétiques et soins corporels
	Cordonnerie
	Photographie
	Reprographie, imprimerie, photocopie
	Optique
	Fleuriste
	Serrurerie
	Pressing, retouches, repassage
	Toilettage
	Toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation, etc...
Bureaux	Bureaux et activités tertiaires
	Médical et paramédical : laboratoire d'analyses, professions libérales médicales
	Sièges sociaux
	Autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert-comptable, écrivain public, éditeur, etc...
	Bureaux d'études : informatique, etc...
	Agences : agences immobilières, banques, assurances, travail temporaire, bureaux de vente, agences de voyages, auto-école, etc...
	Prestations de services aux entreprises : nettoyage
	Locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas
Commerces	Commerces alimentaires : alimentation générale ; boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;

	<p>boucherie, charcuterie, traiteur, volailler, poissonnerie ; caviste ; cafés et restaurants ; produits diététiques ; primeurs.</p> <p>Commerces non alimentaires : équipement de la personne : chaussures, lingerie, sport, prêt-à-porter ; équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (litterie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage ; automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicules, station essence, etc... ; loisirs : sport hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie ; divers : pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie. établissements de services ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèques, salles de jeux, etc...)</p>
Entrepôts	<p>Locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux.</p> <p>Lorsque la surface des espaces d'entreposage à l'intérieur d'une construction à destination principale de commerce ou d'artisanat est supérieure aux 2/3 de la surface de la construction, cette surface est alors rattachée à la destination d'entrepôt et est assujettie aux règles qui s'y appliquent.</p>
Exploitation agricole	<p>Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.</p>
Exploitation forestière	/
Habitation	<p>Cette destination comprend également les résidences services, les résidences destinées aux étudiants, aux jeunes travailleurs, aux travailleurs immigrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants.</p>
Hébergement hôtelier	<p>L'hébergement hôtelier inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme, et les chambres d'hôtes.</p>
Industrie	<p>Locaux et installations principalement affectés à la fabrication industrielle de produits commercialisables</p>
Construction et Installation Nécessaire aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)	<p>Les CINASPIC sont des constructions destinées à la satisfaction d'un besoin collectif.</p> <p>Cette destination regroupe : les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux ;</p>

	<p>es constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...);</p> <p>les crèches et haltes garderies ;</p> <p>les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;</p> <p>les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ;</p> <p>les établissements pénitentiaires ;</p> <p>les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;</p> <p>les établissements d'action sociale ;</p> <p>les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;</p> <p>les établissements sportifs ou culturels à caractère non commercial ;</p> <p>les lieux de culte ;</p> <p>les parcs d'exposition ;</p> <p>les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;</p> <p>les "points-relais" d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;</p> <p>les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'Etat ;</p> <p>les structures d'hébergement d'urgence ;</p> <p>les opérations de démolition reconstruction bénéficiant de subvention de l'ANAH - THI ORI pour la création de logements sociaux ;</p> <p>Les constructions et installations nécessaires à la création et au bon fonctionnement des transports en commun routiers ou ferroviaires.</p>
--	--

Distance entre deux constructions

La distance entre deux constructions est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

Encorbellement

Ouvrage avec un important porte-à-faux et en surplomb par rapport au nu de la façade des étages inférieurs : balcon, étage, bow-window par exemple.

Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Les terrasses surélevées de plus de 60 cm du sol constituent et entrent dans le calcul de l'emprise au sol de la construction. Le dépassement des gouttières du nu des parois verticales des murs n'entre pas dans l'emprise au sol.

Espaces libres

Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol du projet. Ils comprennent des espaces minéraux (allées, cours, voiries, places de stationnement), des jardins, des éléments techniques à la condition qu'aucun bâti ou édifice ne leur soient associés. Les espaces verts font partie des espaces libres.

Espaces verts

Les espaces verts correspondent à la superficie du terrain, non bâtie et non recouverte, dont le traitement est végétal. La réalisation de revêtements végétalisés perméables peut être comptabilisée en espaces verts en appliquant alors un coefficient de 0,5 pour le calcul de la prise en compte de la surface exigible au titre des espaces verts.

Espaces verts protégés

Les espaces verts protégés sont délimités aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Extension

L'extension d'une construction est l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie, communiquant avec l'intérieur des bâtiments existants. L'extension doit rester subsidiaire par rapport à l'existant et donc une construction sera considérée comme une extension dans la mesure où son emprise au sol et/ou sa surface de plancher n'excède pas 30% de la construction existante.

Façade commerciale

On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial et entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre de la façade d'une construction.

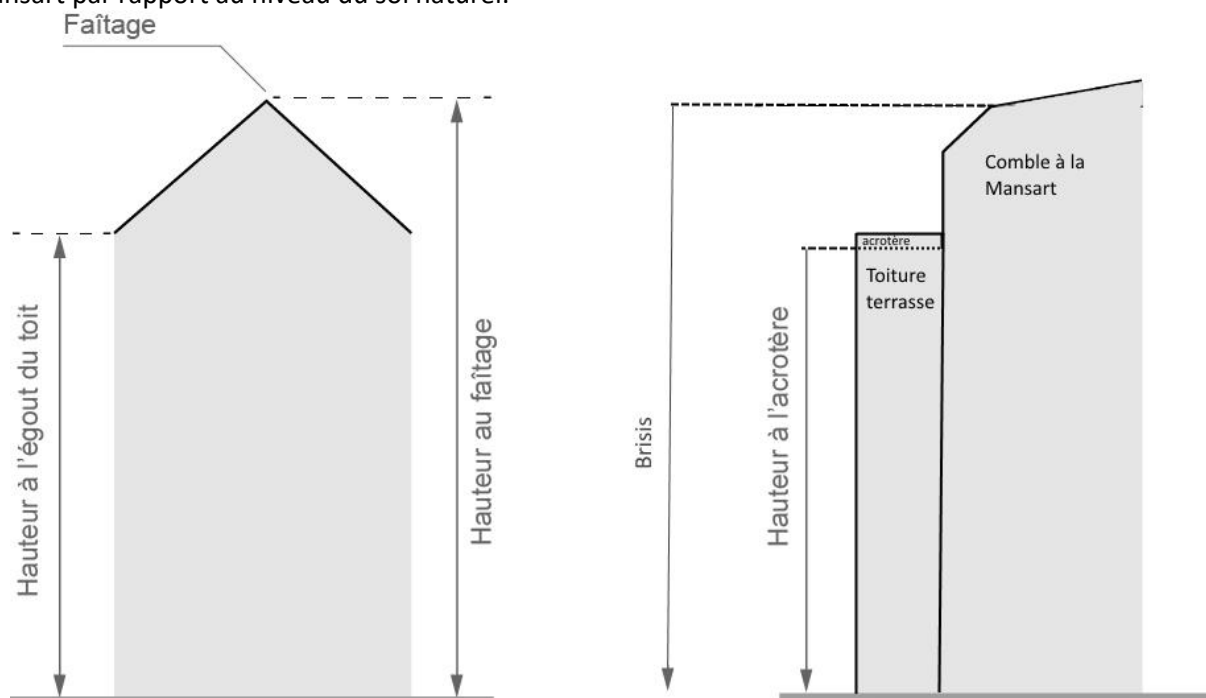
Faîtage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Il constitue la ligne de partage des eaux pluviales.

Hauteur de la façade

La hauteur de la façade est prise jusqu'à l'égout de toit ou à l'acrotère ou au brisis dans le cas de combles à la

Mansart par rapport au niveau du sol naturel.



Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est mesurée en tout point à compter du sol naturel, jusqu'au sommet de la construction, non compris les ouvrages techniques, tels que souche de cheminée et de ventilation, antenne, machinerie d'ascenseur, locaux techniques, garde-corps... En cas de terrains en pente la hauteur est également mesurée en tout point à compter du sol naturel, jusqu'au sommet de la construction.

Héberge

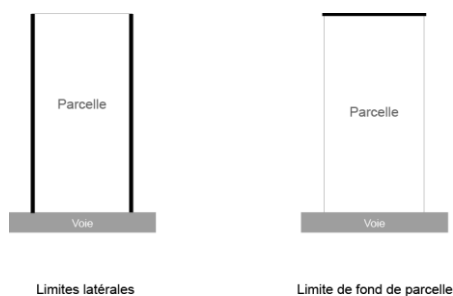
Ligne qui correspond à la limite de mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions accolées ou adossées, de hauteurs inégales ; on désigne donc « par héberge de toiture » le profil d'un toit s'adossant sur un pignon voisin plus haut.

Limite de fait

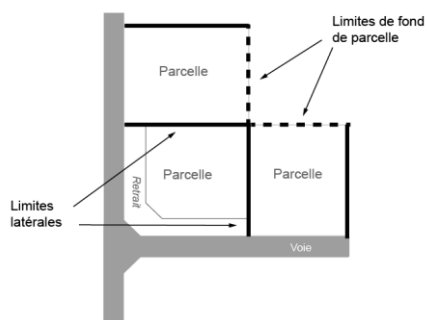
Ligne moyenne décrite par l'implantation des constructions existantes.

Limites latérales et limites de fond de parcelle

Les limites latérales prennent naissance sur les limites formant alignement. Sont considérées comme limites formant fond de parcelle les limites opposées aux limites formant alignement et n'ayant pas de point d'intersection avec celles-ci. Les limites latérales d'une parcelle d'angle ne sont donc pas considérées comme des limites de fond de parcelle.

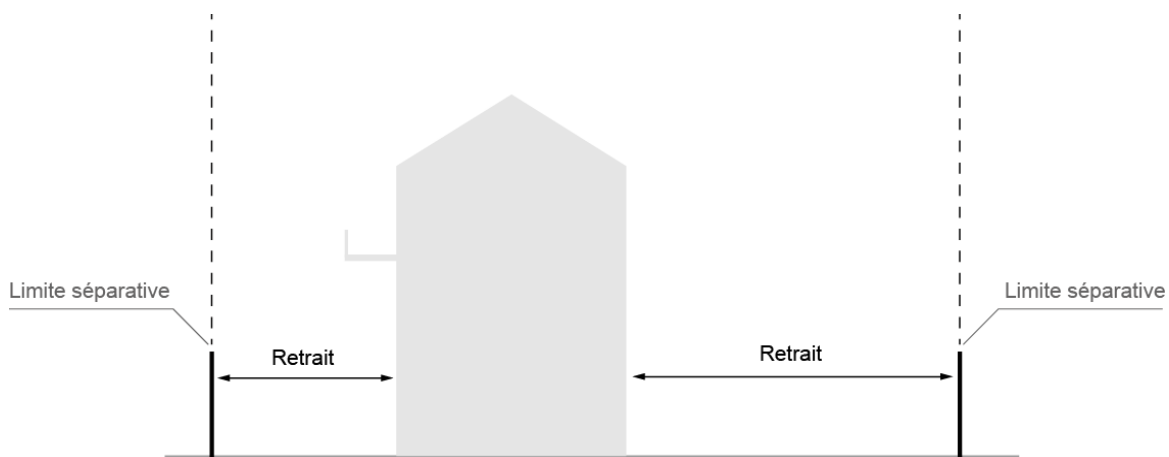


Cas d'une parcelle en angle:



Marge de reculement

Distance qui sépare une construction des limites séparatives du terrain publiques ou privées ou qui sépare plusieurs constructions entre elles. Pour les marges de reculement par rapport aux limites séparatives, la distance minimum est comptée perpendiculairement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée. Pour les marges de reculement relatives à l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain, la distance minimum est comptée perpendiculairement entre les points les plus proches qui séparent les façades. Les débords de façades ne sont pas pris en compte.



Pignon

Le pignon correspond au mur aveugle de la construction perpendiculaire ou non à la façade principale, implanté sur la limite latérale ou en retrait. Sa hauteur se mesure uniquement au faîtage de la construction, il ne sera pas fait application de hauteur de façade.

Pleine terre

Les parties de terrain en pleine terre ne peuvent pas supporter des constructions en sous-sol.

Point de référence (pour l'appréciation de la hauteur des constructions)

Pour toutes les constructions, les hauteurs seront mesurées, en tout point, par rapport au niveau du terrain naturel. Le niveau du terrain naturel est le niveau du terrain pris avant toute intervention de terrassement envisagée pour l'édification de la construction. Dans les zones d'aménagement concerté, pour toutes les constructions, les hauteurs seront mesurées en tout point par rapport au niveau du sol fini du terrain aménagé.

Prospect

Le prospect est la distance minimale à respecter perpendiculairement à la baie d'éclairément et en son point le plus défavorable en cas de vue directe et entre le nu de la façade et la limite séparative en cas de jour de souffrance ou sans vue.

Retrait

Le retrait se définit comme la distance de la construction projetée par rapport à l'alignement, ou à la limite d'une voie privée, ou à la limite d'une emprise publique. Les débords de toiture ne sont pas pris en compte. La distance horizontale du retrait est mesurée perpendiculairement entre tout point de la construction projetée et le point de l'alignement ou de la limite de la voie privée, ou de la limite d'une emprise publique.

Saillie

Forme une saillie par rapport au nu d'une façade tout élément de gros œuvre, tout ouvrage ou objet quelconque qui dépasse le nu de la façade pris à partir de la face extérieure du socle de soubassement si le bâtiment en comporte un. Lorsqu'une saillie déborde du plan vertical élevé à la limite de l'alignement sur une voie publique, elle constitue une utilisation du surplomb (sursol) public.

Surélévation

Action d'élever un ou plusieurs niveaux sur une construction déjà existante sans en modifier l'emprise au sol.

Surface de plancher

La surface de plancher est définie par le Code de l'Urbanisme à l'article R.112-2.

Surface imperméabilisée

Les surfaces imperméabilisées comprennent les surfaces bâties et les surfaces non bâties recouvertes par un matériau imperméable (voie, toiture etc.).

Terrain unité foncière

Un terrain est une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Terrasse

Une terrasse est une surface plane, non close, accessible depuis le rez-de-chaussée ou un étage de la construction.

Véranda :

La véranda constitue une extension du corps principal de bâtiment.

Voie

Ensemble des routes, rues, chemins, publics ou privés existants ouverts à la circulation automobile et ensemble des routes, rues, chemins publics futurs localisés au document graphique desservant plusieurs terrains, ainsi que les voies privées futures ayant fait l'objet d'une autorisation (lotissement, permis de construire groupé).

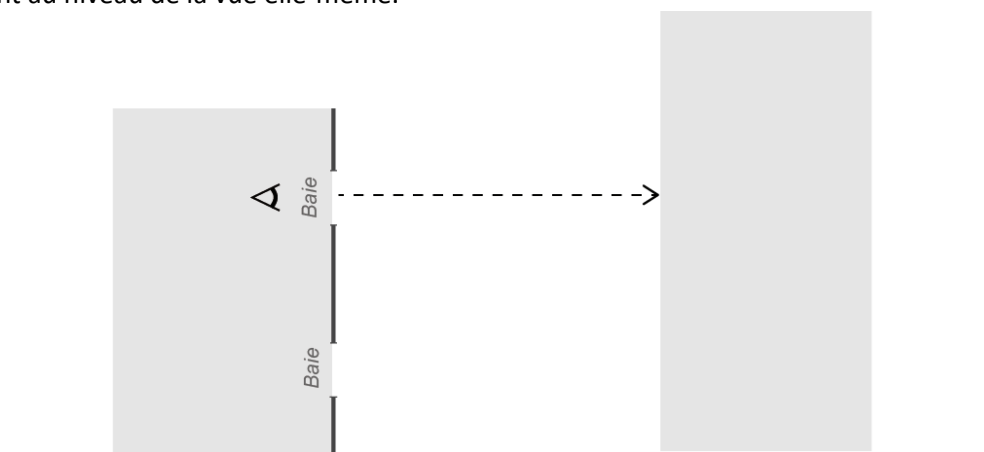
Seules sont prises en compte les voies desservant plusieurs terrains (les accès aux constructions situés sur un seul terrain ne sont pas considérés comme des voies).

Vue directe, jour de souffrance

Sont considérées comme des vues, toute ouverture pratiquée dans un bâtiment (du type fenêtre ou lucarne de toit) permettant le regard, de même que les éléments de type balcons ou terrasses.

La vue est dite « directe » dès lors que le regard peut porter sur le fond voisin sans avoir à s'écarter de l'axe de l'ouverture.

Dans le cas de retraits obligatoires liés à des façades comportant des vues directes, la distance se mesure effectivement au niveau de la vue elle-même.



Contrairement aux vues, les jours de souffrance sont des ouvertures qui doivent uniquement laisser passer la lumière, sans permettre le regard.

Un « jour de souffrance » doit être en verre dormant translucide (non transparent) et situé à une hauteur supérieure :

- à 2,60 m par rapport à la face supérieure du plancher bas de la pièce si elle se situe en rez-de-chaussée,
- ou à 1,90 m par rapport à la face supérieure du plancher bas de la pièce si elle se situe en étage.

Le cas spécifique des briques en pavés de verre

Dès lors qu'elles font corps avec le mur dans lequel elles sont insérées et qu'elles sont fixes (c'est-à-dire sans châssis ouvrant), les briques en pavés de verre ne constituent ni une vue, ni un jour de souffrance.

<i>Sont considérés comme des éléments constituant des vues directes au sens du présent règlement :</i>	<i>Ne sont pas considérés comme des éléments constituant des vues directes au sens du présent règlement :</i>
<ul style="list-style-type: none"> - les fenêtres - les portes fenêtres - les balcons - les loggias - les terrasses situées à plus de 0,60m du terrain naturel - les lucarnes - les fenêtres et châssis de toit 	<ul style="list-style-type: none"> - les portes pleines - les ouvertures en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m par rapport au terrain au terrain naturel - les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher des étages (y compris les ouvertures de toit) - les ouvertures placées à plus de 2,60 m du plancher du rez-de-chaussée. - les châssis fixes et en verre translucide - les marches et palier des escaliers extérieurs - les pavés de verre fixes et inséré dans la maçonnerie - les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse) - les terrasses situées à moins de 0,60 m du terrain naturel - la modification des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE : UF

Rappel

Pour faciliter la compréhension de certains termes utilisés dans le présent chapitre, il conviendra de se référer à la définition des termes réglementaires et au lexique du Titre 1 Article 8.

De plus, il est rappelé que les dispositions applicables en toutes zones précisées au Titre 1 Article 7 concernent, naturellement, le présent chapitre.

La zone UFa est également concernée par le périmètre de protection de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi ; déclaré d'utilité publique par arrêté interpréfectoral n°2008/88 du 8 janvier 2008, modifié par arrêté interpréfectoral n°2010/6845 du 30 septembre 2010. Ces arrêtés s'imposent aux autorisations du droit des sols en tant que servitude d'utilité publique sur les parcelles listées en annexe de l'arrêté n°2008/88.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UF 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- En UFa, UFb et UFc : l'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale sauf celles indiquées à l'article UF2.
- La création ou l'extension des constructions ou installations susceptibles d'un classement SEVESO en UFa et UFb.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, et à l'exception de la plateforme aéroportuaire les affouillements et exhaussements de sol nécessitant une autorisation au titre des articles R 421-19, R 421-20 et R 421-23 du code de l'urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- En UFa, UFb et UFc : les activités de stockage et de traitement des matériaux de construction ou de voirie à l'air libre.
- L'aménagement de terrains de camping et caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères dits « parcs résidentiels de loisirs ».
- Le stationnement des caravanes.
- En UFa, UFb et UFc : les mats et antennes autres que celles définies en UF2.
- Les constructions destinées à l'habitat autres que celles précisées à l'article UF2.
- Les constructions destinées à l'industrie ou à usage exclusif d'entreposage en UFb.
- Les constructions à destination artisanales autres que celles définies en UF2 en UFb.
- Les constructions et installations autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction

d'installations techniques nécessaire à l'activité ferroviaire en UFc.

- Les constructions destinées à usage exclusif de stationnement automobile en UFb, sauf ceux autorisés sous condition en UF2.
- Les dépôts, stockages et traitements d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux, ferrailles, véhicules hors d'usage, de quelque nature que ce soit à l'air libre, excepté en zone UFa et UFd.
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers des constructions autorisées ainsi qu'aux aménagements paysagers en UFa et UFb
- Les occupations et utilisations du sol interdites dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi s'imposent (cf. les 2 arrêtés interprefectoraux précitée).

ARTICLE UF 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont notamment autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des conditions ci-après :

- En UFa, UFb et UFc : l'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires au fonctionnement des activités autorisées; et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et ne soient pas susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- L'aménagement et l'extension des installations classées, à condition que ces travaux contribuent à diminuer leurs nuisances et à améliorer leur fonctionnement.
- En UFa, UFb et UFc : les mats et antennes de téléphonie dans la mesure où elles font l'objet d'une intégration architecturale et paysagère.
- les constructions destinées à l'habitat dans la mesure où celles-ci sont nécessaires au bon fonctionnement et à la surveillance ou au gardiennage des constructions ou installations autorisées.
- Les constructions à destination artisanales en UFb dans la mesure où elles n'occasionnent aucune nuisance ou danger incompatible avec la proximité d'habitat et qu'elles ne portent pas atteinte à l'environnement et aux paysages urbains.
- Les constructions destinées à usage exclusif de stationnement automobile en UFb, dans la mesure où la totalité du stationnement est dans la construction et de façon couverte
- Les constructions et installations situées dans les secteurs de bruit identifiés au voisinage des infrastructures de transports terrestres sous réserve qu'elles respectent les prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit pour chacun de ces secteurs. Les arrêtés sont consultables en Mairie.
- Les constructions et installations situées dans les secteurs de bruit dans l'environnement sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de la commune.
- Les constructions et installations situées dans les zones du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport d'Orly sous réserve qu'elles respectent les conditions fixées par les articles L112-10 à L112-15 du code de l'urbanisme.
- Les constructions et installations situées dans les périmètres de risques du dépôt pétrolier GPVM (Groupement Pétrolier du Val-de-Marne), Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sous réserve qu'elles respectent les préconisations du Plan de Prévention des Risques

Technologiques approuvé le 20 juillet 2016 par arrêté préfectoral N°2016/2352.

- Les installations de toute nature dans la mesure où celles-ci sont nécessaires au fonctionnement des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations situées dans les zones du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'inondations et coulées de boue par ruissellement en secteur urbain (PPRI Ruissellement Urbain) sous réserve qu'elles respectent les prescriptions de l'arrêté n°2001/2440 du 9 juillet 2001.
- Les constructions et installations situées dans les zones du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine et de la Marne dans le département du Val-de-Marne sous réserve qu'elles respectent les prescriptions de l'arrêté préfectoral N°2007/4410 du 12 novembre 2007 entré en application le 15/12/2007.
- Les occupations et utilisations du sol admises dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi devront être conformes aux prescriptions édictées par les 2 arrêtés inter préfectoraux précités.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UF 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

UF 3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité (voir définition) d'une largeur minimale de 3,50 m.

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

Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères et doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les voies d'accès constituées de servitudes de passage, de chemins de desserte privés ou de voies privées doivent également disposer d'une largeur minimale de circulation automobile de 3,50 m à laquelle s'ajoute une largeur de circulation piétonne (trottoir ou allée) de 0.90 m minimum. Ces règles s'appliqueront entre autres, aux constructions situées en second rang par rapport à l'alignement de la voie publique

UF 3.2 Voirie, voie secondaire

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Toute voie privée de plus de 30m, se terminant en impasse, doit être aménagée de sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'incendie et de secours et les véhicules de ramassage des ordures ménagères.

UF 3.3 Desserte des places de stationnement

Les places de stationnement réalisées sur une même propriété devront être desservies à partir de l'accès à celle-ci et non directement depuis la voie.

ARTICLE UF 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UF 4.1 Réseau d'alimentation en eau potable

Tous les bâtiments et installations, y compris les extensions, sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'eau potable.

UF 4.2 Réseau d'assainissement

Tous les bâtiments et installations, y compris les extensions, sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement de type séparatif.

Les réseaux internes à la parcelle privative seront de type séparatif et devront respecter l'ensemble des dispositions réglementaires relatives à l'assainissement et à la gestion des eaux pluviales. L'utilisateur est responsable du bon raccordement des eaux usées qu'il génère sur le réseau public correspondant ; il en va de même pour les eaux pluviales, dans la mesure où un rejet au service public des eaux pluviales a été préalablement autorisé.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé.

Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (Délibération du Conseil général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014) et les conditions de dessertes des terrains raccordés au réseau départemental d'assainissement ; ces documents sont présents dans les annexes du présent Plan Local d'Urbanisme.

Si le raccordement est envisagé sur le réseau dont la gestion est assurée par le SyAGE, il devra respecter le règlement d'assainissement des eaux pluviales du SyAGE établi en date du 11 mars 2014 (règlement détaillé ci-dessous).

Dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi, les prescriptions spécifiques édictées par les 2 arrêtés interpréfectoraux précités concernant les rejets d'eau usées et eaux pluviales devront être respectées.

Réseau d'assainissement d'eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément aux réglementations en vigueur suivant les cas du Département au travers du Règlement Départemental de l'Assainissement et du règlement d'assainissement des eaux pluviales du SyAGE établi en date du 11 mars 2014.

Réseau d'assainissement pluvial

Sur le réseau d'assainissement pluvial du département :

Le règlement départemental ne s'applique que sur les réseaux d'eaux pluviales dont le département assure la gestion jusqu'à l'exutoire au milieu naturel.

En cas d'absence de zonage communal réglementaire, la commune peut s'appuyer sur le zonage pluvial départemental qui a une valeur de guide technique de recommandations et propose une vision harmonisée des règles de gestion des eaux pluviales à l'échelle des différents bassins versants situés sur le territoire départemental. Adopté par délibération du Conseil départemental n°2014-3-5.8.33 du 19/05/2014, le zonage pluvial départemental constitue un outil pour une gestion durable des eaux pluviales à l'échelle du territoire départemental dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible, tout en ayant la possibilité, au cas par cas, et en fonction de la nature du projet, de la nature du sous-sol concerné et de la capacité des réseaux départementaux, d'autoriser un rejet à débit limité dans ces réseaux.

Dans ce cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental après

qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement. Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit limité et la valeur de ce débit de 5L/s/ha ne devra pas être dépassée quel que soit l'événement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Les rejets au réseau pluvial départemental qui seront autorisés devront respecter les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental, qui est présenté dans les annexes du présent Plan Local d'Urbanisme.

Voir les détails dans l'annexe du PLU (annexe 14 du PLU).

Sur le réseau d'assainissement pluvial du SyAGE :

Le règlement impose le principe du « zéro rejet » : les propriétaires ou pétitionnaires doivent mettre en place tout dispositif évitant le rejet (par raccordement direct ou par ruissellement) des eaux pluviales vers les ouvrages et le domaine public (collecteur, caniveau de voirie, fossé, cours d'eau, etc.), à l'exception d'impossibilités techniques réglementaires ou de configuration des lieux qui sont définies dans le règlement du SyAGE ou dans le règlement Départemental.

Il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. La conception doit utiliser au mieux la topographie ; la granulométrie et la texture des matériaux seront utilement mises à profit pour faciliter l'infiltration et réguler le ruissellement. Les techniques peuvent être composées de : toiture terrasse réservoir, parking inondable, dépression /noue, fossé drainant, zone temporaire inondable intégrée et paysagère. Pour un souci de pérennité du dispositif, celui-ci sera réalisé, en priorité, à ciel ouvert.

Les ouvrages mis en œuvre par les pétitionnaires ou les propriétaires doivent répondre aux règles de limitation de débits qui sont définies par le règlement d'assainissement des eaux pluviales du SyAGE établi en date du 11 mars 2014 ou dans le règlement Départemental.

Le projet fera l'objet d'une étude technique particulière à la charge du pétitionnaire. Celle-ci intégrera l'identification des réseaux existants et prévoira la suppression des réseaux parasites et irréguliers.

Spécificité liée à l'aéroport :

En UFa et UFd, compte-tenu de la faible capacité d'infiltration des sols d'une part et du risque pour la sécurité aérienne de la présence d'oiseaux sur les emprises aéroportuaires favorisée par la présence d'eau stagnante d'autre part, les dispositions d'infiltrations seront étudiées avec le gestionnaire du réseau, et ce afin de concilier ces contraintes avec les règlements d'assainissement.

Protection des milieux

Dispositions du département :

Voir les détails dans l'annexe du PLU (annexe 14 du PLU).

Dispositions du SyAGE :

Afin de protéger les milieux, la pollution de temps de pluie devra être réduite et traitée à l'amont par tout dispositif adapté au risque engendré par l'aménagement. Toute surface roulante de plus de 300 m² est notamment concernée par cette disposition.

Dispositions propres aux piscines

Dispositions du département :

Voir les détails dans l'annexe du PLU (annexe 14 du PLU).

Dispositions du SyAGE :

L'exutoire des bassins devra être raccordé au réseau d'eaux usées et leur vidange dans ledit réseau ne pourra excéder un débit de 10 m³/heure. Les eaux de nettoyage des plages, du bassin après vidange ainsi que les eaux de nettoyage des filtres devront être également évacuées dans le réseau d'eaux usées. Préalablement à la vidange du bassin, il sera nécessaire de demander l'accord auprès du service entretien du SyAGE au moins 48 heures avant la réalisation de cette opération.

UF 4.3 Réseau d'électricité et télécommunication

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire. En UFa et UFd, le branchement sur le réseau de la plateforme aéroportuaire est autorisé.

Les branchements aux réseaux d'électricité et de télécommunication sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

Les coffrets électricité-gaz ne devront pas constituer de saillies et seront dissimulés dans la façade ou dans la partie pleine de la clôture sur rue.

Les paraboles et autres antennes doivent être implantées exclusivement sur la toiture, en retrait de la façade pour être le moins visible possible de la voie publique.

UF 4.4 Collecte des déchets ménagers

Toute construction d'immeuble d'habitation collective ou de surface commerciale devra comporter des locaux spéciaux pour le remisage des conteneurs à déchets ménagers prenant en compte le tri sélectif.

Ces locaux de remisage doivent être conçus, quant à leurs dimensions, leurs dispositions, et leurs accès à partir de la voie publique, de façon à permettre :

- le stockage de tous les conteneurs nécessaires à l'immeuble, notamment pour le tri sélectif ;
- la manipulation sans difficulté de ces conteneurs ;
- les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci. Ils devront être clos, pourvus de l'éclairage et d'un système de ventilation indépendant des autres locaux. Ces locaux ne doivent pas avoir de communications directes avec les locaux affectés à l'habitation, au travail ou au remisage de voitures d'enfants, à la restauration et à la vente de produits alimentaires.

La surface des locaux doit être suffisante afin d'accueillir l'ensemble des conteneurs. L'avis du service technique de la commune sera obligatoire lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, pour valider cette superficie.

UF 4.5 Réseau d'énergies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions à condition que les dispositifs techniques nécessaires ne soient pas source de nuisances nouvelles pour l'environnement, notamment sonores et qu'ils s'intègrent à l'architecture du bâtiment et aux paysages urbains.

ARTICLE UF 5 CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UF 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES

UF 6.1 Implantation des constructions : règle générale

En UFc les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en recul des voies publiques ou privées.

En UFd les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en recul d'au moins 2 m des voies publiques ou privées à l'exception des saillies qui peuvent faire l'objet d'un accord avec le gestionnaire de la voie concernée.

En UFa, UFb, les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul d'un minimum de 4m vis-à-vis de l'alignement des voies publiques ou privées.

Il est précisé que sauf en Ufd, le recul de la construction vis-à-vis de l'alignement se calculera à partir de la façade sur rue, et non pas des saillies ou débords de façade suivants : perrons, escaliers en façade, terrasses d'une hauteur inférieure ou égale à 0.60 m, balcons, modénatures, marquises.

UF 6.2 Implantations des constructions : dispositions particulières

Les constructions peuvent être implantées dans des dispositions différentes de la règle générale si celle-ci se justifie par :

- Une recherche de continuité avec une construction principale existante contiguë ou proche, en termes d'harmonie architecturale ou locale (implantation, alignement existant...) à condition de travailler architecturalement sur le rythme et la séquence des façades et des constructions notamment pour celle d'une longueur supérieure à 8m.
- Une recherche esthétique, de la construction au niveau de la façade donnant sur rue.
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas les règles d'alignement ou de retrait.
- Pour permettre la réalisation de stationnement couvert (garage) dans la bande de retrait par rapport aux voies, à condition que le garage n'excède pas 5m de large. Le reste du bâtiment devra respecter la distance de retrait énoncée à l'article précédent.

Dans ces cas particuliers, la profondeur du retrait ou de l'avancée n'est pas réglementée.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

Autour des darses, les constructions et installations peuvent s'implanter en limite de celle-ci dans la mesure où cette implantation est nécessaire au fonctionnement et l'exploitation des activités autorisées et dans le respect des conditions fixées à l'article UF11

ARTICLE UF 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

UF 7.1 règle générale pour les limites latérales

Les constructions peuvent être implantées soit sur une limite latérale, soit sur plusieurs limites latérales, soit en retrait. Les façades ou parties de façades implantées en limites latérales ne comportent pas de baie.

Secteurs UFa, UFb, en cas de retrait de la construction ou d'une partie de la construction vis-à-vis des limites latérales la construction devra respecter :

- En l'absence de vue directe un retrait de 4 m minimum sera exigé pour les constructions dont la hauteur de façade à l'égout n'excède pas 10 m, au-delà de cette hauteur le retrait sera porté à 6 m.
- En présence de vue directe un retrait de 8 m minimum sera exigé.

Secteurs UFd en cas de retrait de la construction ou d'une partie de la construction vis-à-vis des limites latérales la construction devra respecter :

- En l'absence de vue directe un retrait de 2 m minimum sera exigé.
- En présence de vue directe un retrait de 8 m minimum sera exigé.

UF 7.2 règle générale pour les limites de fond de parcelle

En UFa et UFb, les constructions devront respecter un retrait de 4m minimum si elles ne comportent pas de baies et 8m minimum si elles comportent des baies.

UF 7.3 dispositions particulières pour les constructions existantes

Les constructions peuvent être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, avec un minimum de 3 m, lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune.

UF 7.4 Dispositions particulières en limite de la zone ferroviaire UFc

Pour les parcelles contiguës à la zone UFc (emprise ferroviaire), les constructions devront respecter les servitudes relatives aux chemins de fer annexées au PLU. Une dérogation aux « règle générale pour les limites latérales » pourra être accordée afin d'établir les constructions à au moins 2 mètres de la limite légale du chemin de fer.

ARTICLE UF 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

En UFa et UFb les bâtiments situés sur une même propriété, contigus ou non doivent être implantés de telle manière que la distance mesurée perpendiculairement au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal à :

- 8 m si la façade comporte des vues directes.
- 4m sans vue direct

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants a la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UF 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En UFa et UFb l'emprise au sol de constructions ne pourra excéder 75% de la surface du terrain

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

Pour l'emprise au sol des constructions ou installations situées dans les zones du PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine et de la Marne dans le département du Val-de-Marne), il sera fait application des prescriptions de l'arrêté préfectoral N°2007/4410 du 12 novembre 2007 entré en application le

15/12/2007.

ARTICLE UF 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée en tout point par rapport au terrain naturel avant travaux, à l'aplomb de la construction.

Sous réserve du respect des autres règles, la hauteur plafond des constructions ne pourra excéder:

- En UFa, UFb, UFc : la hauteur maximale des bâtiments et constructions est fixée à 20m.
- En UFd: La hauteur ne pourra pas excéder celle du Plan horizontal des Servitudes Aéronautiques (PSA). La hauteur des constructions est exprimée en niveau NGF par référence au plan de servitude de dégagement aéronautique.

Sont inclus dans les hauteurs limites tous les obstacles à la navigation aérienne : les antennes, garde-corps en toiture, cheminées, cages d'ascenseurs, et autres installations jugées indispensables pour le fonctionnement de l'activité et des constructions.

La hauteur peut être majorée dans une limite de 15% pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants.

Disposition spécifique en zone inondable du PPRI :

Toutefois pour tenir compte du caractère inondable des terrains, les hauteurs maximales fixées dans l'article réglementant les hauteurs des constructions, peuvent être majorées d'une valeur correspondante à la différence de niveau entre le sol du terrain naturel (TN) avant travaux et la cote du niveau habitable le plus bas définie et imposée en application du PPRI.

ARTICLE UF 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, 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 (art. R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

UF 11-1 Traitement des façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, mâchefer...) est interdit.

Le choix des couleurs du ravalement des façades, des menuiseries et des ferronneries sera établi en fonction du nuancier de la commune de Villeneuve-le-Roi annexé au Plan Local d'Urbanisme (annexe 26).

En UFA et UFB le traitement des façades principales sur voies publiques ou privées supérieures à 8 m de longueur devra présenter un travail architectural de rythme et de séquences de la façade ainsi que des variations d'ordonnement (rythmes des percements, hauteurs, traitement des parements, coloration d'enduits, retraits, etc. ...).

Les façades-pignons, mitoyennes ou non, laissées à découvert ou à édifier, doivent être traitées en harmonie avec les façades principales et les constructions avoisinantes, notamment les façades-pignons visibles d'une voie publique.

Lors des extensions ou des modifications de façades, les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment.

L'usage du bois ainsi que celui des toitures végétalisées sont autorisés.

UF 11-2 Traitement des façades commerciales

Les créations et les modifications de façades commerciales sont soumises à Déclaration Préalable.

La séparation commerce-logement sera marquée nettement pour identifier clairement la fonction commerciale, la vitrine et le décor commercial seront limités à la hauteur des appuis de baies du premier étage, y compris pour les commerces utilisant les surfaces du premier étage. Aucun des éléments constituant cet ensemble (enseigne, moulure, corniche, etc. ...) ne devra masquer les pièces d'appui de ces baies. Le traitement de l'ensemble de la vitrine et du décor commercial ne devra pas être filant sur toute la longueur d'une façade; notamment les entrées d'immeubles et les porches ne devront pas supporter d'éléments de devanture.

La réalisation de murs aveugles en rez-de-chaussée n'est pas autorisée. L'aménagement de la devanture respectera le rythme des parties pleines et des parties « vides » (portes, fenêtres, etc...) de la façade.

L'aménagement des devantures de magasin devra garantir la transparence visuelle vers l'intérieur du magasin. Les rideaux seront implantés en arrière de la vitrine, toutefois ils pourront être autorisés à l'extérieur pour des raisons de sécurité, ils pourront être pleins pour des problèmes de sécurité. Les coffrages des rideaux métalliques seront implantés à l'intérieur de la boutique et ne devront pas dépasser sur le domaine public sauf si ceux-ci sont nécessaires vis-à-vis de la sécurité. Les coloris et matériaux utilisés pour la devanture devra faire l'objet d'un traitement architectural correspondant au quartier.

UF 11-3 Traitement des toitures

Sont autorisées pour les constructions neuves et les surélévations ou modifications de bâtiments existants :

- Les toitures en pentes.
- Les toitures-terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont directement accessibles horizontalement depuis un niveau habité de la construction.
- Les toitures terrasses non accessibles sont autorisées à condition de respecter une des conditions ci-dessous :
 - o Lorsqu'elles sont destinées à recevoir des équipements techniques liés à la mise en œuvre de recherche d'énergies renouvelables nécessitant un entretien (capteurs solaires, pompes à chaleur, éolien...)
 - o Lorsqu'elles permettent de favoriser la récupération des eaux pluviales et le zéro rejet
 - o Lorsqu'elles sont végétalisées.

Les éléments techniques en toiture seront intégrés à la construction ou masqués par des éléments appropriés tels corniches débordantes, toits, éléments de façade pleins.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné visible, et en fibrociment sont interdites.

- Les dispositifs de sécurité tels les gardes corps des balcons, terrasses, les lignes de vie devront figurer au permis de construire et être intégrés à l'harmonie de la façade. Les gardes corps inclinés ne sont autorisés que pour la mise en sécurité des constructions existantes.
- Les gaines d'aération et les autres dispositifs techniques nécessaires au bon fonctionnement des immeubles devront soit participer à la composition architecturale du bâtiment, soit être masqué par des acrotères ou par d'autres éléments de façade afin de ne pas être perceptibles depuis les espaces publics.

UF 11-4 Traitement des clôtures

Règles générales

La hauteur des clôtures ne pourra dépasser **2 mètres**. La hauteur maximum des piliers : 2,20m. Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas pour la plateforme aéroportuaire.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses,

mâchefer...) est interdit.

Les portails et clôtures en bois ou fer forgé ouvragé sont recommandés. Les clôtures en aluminium sont autorisées.

Les clôtures bordant les voies :

Elles devront être composées d'un soubassement plein maçonné de 0,60m minimum et d'1,2m maximum de hauteur surmonté, le cas échéant, de préférence d'une grille métallique, ou à défaut de tout autre dispositif à claire-voie, et doublées d'une haie végétale (composée d'essences végétales variées).

Les brise-vues de quelques types que ce soit sont interdits ; ainsi que les grillages et les treillis soudés.

Lorsque des murs pleins (c'est-à-dire sans partie en claire-voie) existent dans la rue, il peut être pour des raisons d'intérêt architectural ou d'harmonie avec les propriétés voisines, autorisé la création et le prolongement de murs pleins. Dans ce cas, une demande motivée devra être faite. Cette dernière devra fournir des photographies d'insertion dans l'environnement précisant la relation avec le mur de clôture existant.

Les clôtures entre voisins (clôtures latérales et en fond de parcelle) :

Elles seront accompagnées d'une haie vive (composée d'essences végétales variées) et constituées soit :

- d'un barreaudage, d'un treillis soudé, de panneaux en bois ou matière assimilée
- d'un mur plein maçonné (bahut)
- d'une partie maçonnée et une partie en claire-voie. Dans ce cas, elles devront être composées d'un soubassement plein maçonné de 0,60 m minimum et d'1,20 m maximum de hauteur surmonté, le cas échéant, de préférence d'une grille métallique, ou à défaut de tout autre dispositif à claire-voie.

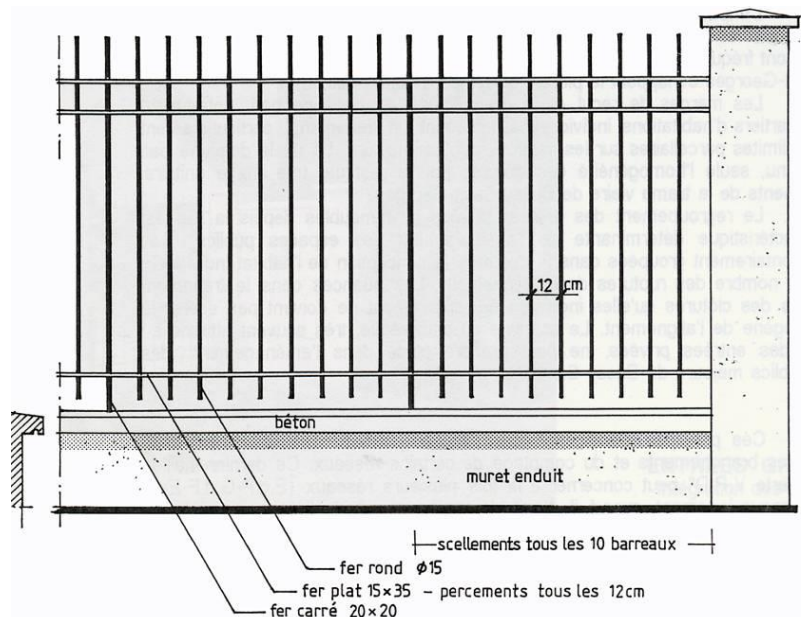
En UFa et UFb :

Les portails ne pourront être implantés qu'en bordure de voie. Les portails et clôtures en bois ou fer forgé ouvragé sont recommandés.

En bordure de voies, les clôtures doivent être implantées à l'alignement. Elles seront constituées d'une hauteur maximum de 2 mètres composées soit :

- par une haie végétale, adossée à un grillage à maille rectangulaire verticale, de couleur « vert wagon », posé sur potelets métalliques situés à l'intérieur de l'unité foncière ;
- soit par un muret en briques ou un muret enduit, selon le traitement des façades des bâtiments, d'1/3 de la hauteur totale de la clôture, adossé ou doublé d'une haie végétale et surmonté d'un barreaudage verticale représentant 2/3 ajourée de la hauteur totale de la clôture.

Principe de grille de clôture en UFa et UFb :



Dans les secteurs compris dans le périmètre du PPRI :

Dans les secteurs concernés par le PPRI la réalisation des clôtures respectera les dispositions réglementaires du PPRI.

Toutes les clôtures en limites séparatives devront être doublées d'une haie végétale d'une composition variée. Il est recommandé d'appliquer cette règle aux clôtures en limite de voie publique.

Les treillis soudés sont autorisés pour les clôtures entres voisins.

Les brise-vues de quelques types que ce soit et les grillages sont interdits sur les clôtures bordant les voies.

Un dépassement de la hauteur de la partie pleine du soubassement est autorisé pour les installations techniques relatives aux réseaux (boîtiers EDF, etc.) et les portails.

UF 11-5 Dispositions diverses

Les citernes, bassins de rétention ainsi que les installations similaires seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique ou qu'ils soient accompagnés de traitements paysagers.

Les appareils de climatisation et d'extraction d'air :

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer dans le paysage en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux (grilles métalliques, etc...).

Leur implantation est interdite en façade, sauf s'ils sont intégrés dans les façades et dissimulés derrière les enseignes ou des dispositifs architecturaux (grilles métalliques en allège au nu de la façade, etc...).

UF 11-6 Édifices remarquables intéressants ou repérés au plan de zonage

Sans objet

ARTICLE UF 12 STATIONNEMENT

UF 12.1 Constructions neuves règle générale

Les emplacements destinés au stationnement doivent respecter les prescriptions réglementaires du PPRI de l'arrêté préfectoral N°2007/4410 du 12 novembre 2007 entré en application le 15/12/2007.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants, le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation.

Les établissements industriels, de bureau, d'activités, de stockage et commerciaux devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargements, de déchargement et manutention sans encombrer la voie publique et pour les besoins de leur personnel. A l'exception du secteur UFd, la moitié au moins des places de stationnement devra être couverte. Celles non couvertes seront traitées avec un revêtement perméable sauf en cas d'impossibilités techniques (circulation de poids-lourds,...).

Les constructions neuves à usage principal d'habitations de plus de deux logements disposant d'un parc de stationnement clos et couvert seront alimentées en électricité afin de prendre en compte les dispositions du Décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments et aux infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos.

Dispositions spécifiques complémentaires propres à la plateforme aéroportuaire d'Orly

A la limite de la zone aéroportuaire, les parkings en étage et leurs façades doivent participer de façon qualitative à la composition architecturale de la construction. Ainsi, les véhicules situés dans ces espaces de stationnement ne devront pas être visibles de la voie. Par ailleurs, les rampes devront être intégrées à la construction.

L'éclairage devra participer à la composition de l'espace et mettre en valeur, selon les besoins du projet, les volumes, les éléments d'architecture ou de végétation.

Les zones de stationnement extérieures devront obligatoirement être plantées de la façon suivante :

- Des arbres devront être plantés avec un intervalle équivalent à une largeur de quatre places de stationnement (soit une distance de 10 mètres environ).
- Des haies pourront être implantées le long des clôtures délimitant les surfaces de stationnement. Ces haies devront satisfaire aux dispositions à prendre en compte dans le cadre du péril aviaire (cf. article UF 13).

Les projets sont soumis à l'avis du responsable de l'architecture d'Aéroports de Paris.

Normes de stationnements pour les véhicules motorisés par catégories de construction

Le nombre de places de stationnement à réaliser par catégories de construction est présenté ci-après. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus explicitement ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Pour tous types de constructions, le calcul du nombre total de places sera d'abord effectué en application des règles qui suivent à chaque destination spécifique de locaux telle que précisé (généralement en m² de Surface de Plancher SP) dans le permis de construire. Ce premier calcul sera arrondi au nombre de places supérieur après calcul.

Constructions destinées à l'habitation

- 1,6 places par logement
- 1 place par logement dans un rayon de 500 m d'une gare
- Logements locatifs sociaux financés à prêt aidé par l'état, établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou résidences universitaires: 1 place par logement et 0,5 place par logement dans un rayon de 500 m d'une gare

Constructions destinées aux bureaux

- Bureaux à plus de 500 m d'une gare : 1 place maximum pour 55 m² de SP

- Bureaux à moins de 500 m d'une gare : 1 place maximum pour 45 m² de SP

Constructions destinées au commerce à l'artisanat, à l'industrie ou à l'entreposage

- Commerces et artisanat inférieurs ou égal à 200 m² : 1 place pour 100 m² de SP
- Commerces et artisanat supérieurs à 200 m² jusqu'à 400 m² : 2 places pour 100 m² de SP
- Commerces et artisanat supérieurs supérieur à 400 m² : 4 places pour 100 m² de SP
- Industrie : 1 place pour 150 m² de SP
- Entreposage : 1 place pour 150 m² de SP

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- 3 places pour 5 chambres

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Suivant les besoins induits par l'activité

Normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés

Des emplacements aisément accessibles depuis le domaine public, pour les vélos devront être prévus pour toute nouvelle construction à destination d'habitat, de bureaux, d'activités et de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Des dispositions différentes pourront être prises pour les bâtiments existants.

Aux abords des gares de RER « Villeneuve-le-Roi », « Les Saules » et « Orly-ville », il sera prévu 1 place sur 50 dédiée aux deux-roues non motorisés.

Constructions destinées à l'habitation

Il doit être prévu :

- pour les logements jusqu'à deux pièces principales : au minimum 0,75m² dédié au stationnement pour les deux-roues non motorisés par logement,
- et dans les autres cas : 1,5m² par logement, avec une superficie minimale de 3m² (pour l'ensemble de l'opération).

Constructions destinées aux bureaux

Il doit être prévu au minimum 1,5m² dédiés au stationnement pour les deux-roues non motorisés pour 100m² de surface de plancher de bureaux.

Constructions destinées à l'activité, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, à l'industrie et aux équipements publics

Il doit être prévu 1 place pour 10 employés, ainsi que des stationnements visiteurs dans une proportion évaluée selon le projet.

Les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, accueillant un service public, constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, et possédant un parking de stationnement pour les véhicules motorisés, devront se conformer aux réglementations suivantes :

- Décret n°2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs ;
- Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code la construction et de l'habitation

Etablissements scolaires

Il doit être prévu au minimum :

- Ecoles primaires : 1 place de stationnement pour les deux-roues non motorisés pour 8 à 12 élèves.
- Collèges et lycées : 1 place pour 3 à 5 élèves
- Université : 1 place pour 3 à 5 étudiants.

Normes de création d'aires de livraison au sein des espaces privés des constructions nouvelles :

- Pour les commerces : 1 aire de livraison pour 1 000 m² de surface de vente ; cette aire doit permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60 m de large, d'au moins 6 m de long et 4,20 m de haut, y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur. En outre, elle doit disposer d'une zone de manutention (de l'ordre de 10 m²). Ces dimensions pourraient être diminuées sur justification ;
- Pour les bureaux et activités : 1 aire de livraison de 100 m² pour 6 000 m² de surface de plancher.

UF 12.2 Changements de destination, aménagements, extensions

Pour les changements de destination de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiments à destination autre que l'habitation, la règle générale s'applique mais il n'est exigé de places de stationnement supplémentaires que pour les besoins nouveaux induits par l'opération.

En cas de démolition/reconstruction, la totalité des places de stationnement sera demandée, en application des dispositions générales.

UF 12.3 Impossibilités techniques

En cas d'impossibilités techniques de réaliser les places de stationnement sur le terrain de la construction le pétitionnaire peut mettre en application les dispositions prévues au titre 1 du règlement.

ARTICLE UF 13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

RAPPEL : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations maintenues, supprimées ou créées (article R 431-9 du code de l'urbanisme).

UF 13-1 Règles générales

Tous les espaces libres devront comprendre des revêtements poreux permettant l'infiltration des eaux de pluies et faire l'objet d'un relevé des plantations existantes avant travaux. Cette disposition n'est pas obligatoire pour les zones UFa et UFd, mais fortement recommandée lorsqu'elle peut être mise en œuvre.

Secteurs UFa et UFb :

- Les aires de stationnement en surface comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- En bordure des voies publiques, le retrait des constructions sera accompagné d'une longue engazonnée d'une largeur d'au moins 3m à l'exception des nécessités d'accès. Celle-ci sera plantée d'une haie à feuillage persistant au droit de l'alignement et comprendra un arbre tous les 50m.
- Un rideau d'arbres continu de hautes tiges formant écran sera exigé lorsque le terrain est contigu à une zone destinée principalement à l'habitation.

Secteurs UFc : Il n'est pas fixé de règle.

Secteurs UFd :

En bordure des voies publiques, le retrait s'il y a lieu des constructions sera accompagné si possible d'une longueur engazonnée à l'exception des nécessités d'accès. Celle-ci sera plantée d'une haie à feuillage persistant au droit de l'alignement et comprendra un arbre tous les 50m.

Les espaces résiduels non construits devront être paysagés.

Les plantations doivent participer de façon réfléchie à la constitution des espaces, qu'ils soient naturels ou urbains.

A l'exception des alignements d'arbres qui supposent une certaine homogénéité, il sera nécessaire de maintenir une diversité importante des espèces plantées tant en terme de taille, que de forme, de feuillage, de type et de période de floraison. Ainsi, il est intéressant de varier le port des espèces choisies (port fastigié, globuleux, élancé ou conique).

Dispositions complémentaires à proximité ou sur la plateforme aéroportuaire d'Orly, et sur l'ensemble de la commune aux abords des voies publiques

Les plantes à racines traçantes (telles que les peupliers, les acacias ou les robiniers) sont interdites à moins de 50 mètres des constructions, des aménagements de voiries et des différents réseaux.

Dispositions complémentaires à proximité ou sur la plateforme aéroportuaire d'Orly

Les plantes susceptibles d'attirer les oiseaux sont interdites. On pourra se référer aux études de la DTI (Direction de la Technique et de l'Innovation) de la DGAC (Direction Générale de l'Aviation Civile). La liste des plantes déconseillées figure dans les annexes du PLU : Fiche DGAC principales plantes décoratives déconseillées sur les aérodromes.

Dispositions complémentaires applicables dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi.

L'utilisation d'engrais, de produits phytosanitaires et autres biocides pour l'entretien des voiries, des berges de la Seine, des voies ferrées, et des espaces verts publics et privés (désherbage, lutte contre les nuisibles) et tout stockage de tels produits est interdit. Si toutefois, la mise en œuvre de techniques alternatives respectueuses de l'environnement n'était pas possible en raison d'un manque d'accessibilité, l'utilisation de ces produits devra respecter le code des Bonnes pratiques Agricoles (annexe de l'arrêté du 22 novembre 1993, JO du 8 janvier 1994) et la charte « Marne Vive ».

UF 13-2 Espaces verts protégés

Sans objet.

UF 13-3 Les arbres remarquables

Les arbres remarquables repérés en annexe 25 du PLU, au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, sont des éléments de paysage à préserver. Ils doivent être conservés, sauf pour motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen. Toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un arbre remarquable pour quelque motif que ce soit, ou tous travaux exceptionnels de type abattage, devront faire l'objet d'une demande préalable auprès de la commune.

La présence d'arbres remarquables sera intégrée aux réflexions de composition urbaine dans le cas de divisions de terrains et créations de lotissements. Ainsi, il est demandé que soit respectée une zone de protection correspondant à un cercle de 15m autour du tronc de chaque arbre, zone au-delà de laquelle toute limite de terrain devra être reportée. Dans cette zone, toute implantation urbaine est interdite (mur de clôture, revêtements, constructions) afin de garantir le développement de l'enracinement de l'essence à l'état adulte. Des aménagements légers aux abords directs des arbres remarquables, permettant leur mise en valeur

sont autorisés.

SECTION III POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UF 14 LIMITATION DE LA SURFACE DE PLANCHER

Il n'existe pas sur le territoire de la commune des secteurs où la surface de plancher est réglementée en application de l'article L.151-20 du code de l'urbanisme.

TITRE III: EMBLACEMENTS RESERVÉS

Le présent Titre IV s'applique à :

N° sur plan de zonage	Adresse	Surface (en m ²)	Destinataire	Vocation
1	Entre la rue Raoul Delattre et la rue Paul Bert	10 179	ville	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier : réalisation d'équipements publics
2	Vers le 60 rue Paul Bert	633	ville	Emplacement réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements : construction de logements sociaux dans le cadre de l'ANRU
3	54-56, rue Paul Bert	1 649	ville	Emplacement réservé aux voies et ouvrages publics : retrait de la voirie afin de créer des noues, des stationnements et de réaménager les cheminements piétons PMR et/ou cyclables Emplacement réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements : construction de logements sociaux dans le cadre de l'ANRU
4	Avenue Le Foll	4 381	ville	Emplacement réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements : réalisation de logements en accession sociale ou privée pour équilibrer le secteur déjà pourvu en logement social
5	Parcelle à côté de l'école Cités Unies : Entre la rue Henri Dunant et l'avenue Leblanc Barbedienne (parcelles AW 532 à 534)	1 527	ville	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier : création d'équipements publics Emplacement réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements : réalisation de logements en accession

6	Avenue Carnot et rue de Condorcet (parcelle AC 204)	3 368	ville	Emplacement réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements : réalisation de logements en accession privée pour équilibrer le secteur déjà pourvu en logement social
7	Avenue Paul Painlevé (parcelles AC 128 et AC 129)	3 246	ville	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier : création d'équipements publics Emplacement réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements : réalisation de logements en accession privée pour équilibrer le secteur déjà pourvu en logement social
8	Rue Charles Nungesser	Environ 100 000	ville	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier : réalisation d'équipements publics
9	Avenue Paul Vaillant Couturier (parcelle AE 716)	289	ville	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier : réalisation d'équipements publics (parking)
10	Plaine de jeux : Rue Raoul Delattre et rue Plaine Basse (parcelles AK 4 et AK 5)	25 109	ville	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier : création d'équipements publics (skate parc, terrain multisport...) Emplacement réservé aux espaces verts à créer ou à modifier : création d'un parc
11	Ile aux oiseaux : Ile située dans les darses	9 090	ville	Emplacement réservé aux espaces verts à créer ou à modifier : réaménagement et modification d'un espace vert pour protéger l'île aux oiseaux



Plan Local d'Urbanisme *de* *Villeneuve-le-Roi*

Projet de PLU présenté au Conseil Territorial
en date du 15 février 2022

Règlement
(extrait du zonage UG)

Pièce n°4

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	3
TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME	5
ARTICLE 2 : PORTÉE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	5
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET VOCATION DES ZONES	6
ARTICLE 4 : LES ESPACES BOISES CLASSES	9
ARTICLE 5 : LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL, AUX AMÉNAGEMENTS D'ESPACES VERTS ET AUX CHEMINEMENTS PIÉTONS	9
ARTICLE 6 : LES SERVITUDES DES PÉRIMÈTRES D'ATTENTE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-41 5°	9
ARTICLE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES	9
ARTICLE 8 : DÉFINITION DES TERMES RÉGLEMENTAIRES ET LÉXIQUE	12
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	24
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE : UG	24
TITRE III: EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	39

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L.151-8 et suivant et R.123-9 et suivant du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement et ses annexes s'appliquent à l'ensemble du territoire communal de la commune de Villeneuve-le-Roi.

ARTICLE 2 : PORTÉE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1 LES RÈGLES DE CE PLAN LOCAL D'URBANISME

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles de tout document d'urbanisme antérieur.

2.2 LES PRESCRIPTIONS PRISES AU TITRE DES AUTRES LÉGISLATIONS SPÉCIFIQUES

Les prescriptions des autres législations affectant l'occupation et l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme des règles qui figurent dans les plans et textes annexés au présent règlement.

2.3 LES PÉRIMÈTRES VISES A L'ARTICLE L151-41 5° DU CODE DE L'URBANISME

Sont reportés, sur les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme.

2.4 LES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE DU PATRIMOINE VISES A L'ARTICLE L.151-19 et L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Sont l'objet de règles particulières et constituent ce qui est désigné sous les appellations « édifice remarquable », « ensemble urbain », « alignement » et « ensemble paysager ». Ils sont reportés sur les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme Ils sont identifiés dans le présent règlement.

2.5 LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Sont instituées et gérées selon leur propre législation à laquelle il conviendra de se reporter. Les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation du sol, sont précisées en annexe au P.L.U.

2.6 LES OPERATIONS D'UTILITÉ PUBLIQUE AYANT DES EFFETS DIVERS SUR L'OCCUPATION DES SOLS

S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET VOCATION DES ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme :

- divise le territoire intéressé en zones urbaines et en zones naturelles. Les dispositions du présent règlement peuvent s'appliquer à des zones entières ou seulement à une partie de zone baptisée « secteur ».
- réserve les emplacements nécessaires aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt collectif, aux espaces verts publics.

3.1 LES ZONES URBAINES (TERRITOIRES ÉQUIPÉS OU QUI LE SERONT A COURT TERME)

Sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « U ».

Les règles particulières, applicables à chacune de ces zones ou secteurs, sont regroupées sous le titre II du présent règlement. Le Plan Local d'Urbanisme comprend les zones suivantes :

Zone UA (A = Zone centrale)

Cette zone correspond aux quartiers traditionnels à vocation de mixité fonctionnelle forte qui constituent les centralités de Villeneuve-le-Roi. Elle est constituée d'habitat, de commerces et services, d'activités artisanales, d'équipements publics et privés. Son caractère urbain est affirmé.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Secteur UAa, il correspond à la rue du Général de Gaulle
- Secteur UAb, il correspond à la rue Jules Ferry
- Secteur UAc, il correspond au quartier de la Gare
- Secteur UAd, il correspond à l'avenue Le Foll

Zone UB (B = Habitat de type collectif)

Cette zone correspond aux opérations d'habitat collectif. Il s'agit d'une zone à caractère principal d'habitat. Toutefois elle est destinée à permettre l'accueil des fonctions plus mixtes : commerces et services, équipements publics et privés.

Zone UC (C = Urbain mixte)

Cette zone correspond aux opérations d'habitat individuel ou collectif réalisées sur des parcelles de tailles variables. L'habitat y est, généralement, constitué de pavillons type maisons de ville ou maisons individuelles en continuité ainsi que d'immeubles de tailles moyennes. La mixité fonctionnelle est favorisée pour permettre l'accueil de commerces, services, et équipements.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Secteur UCa, il correspond aux secteurs urbains déjà constitués ;
- Secteur UCb, il correspond aux secteurs urbains mutables. Un périmètre d'attente est compris sur une partie ce zonage.

Zone UD (D = Tissus anciens)

Cette zone correspond au tissu ancien de la commune : le vieux pays. Il s'agit d'une zone où les constructions sont continues et le plus souvent à l'alignement. Des cours ou des jardins sont présents en cœur d'îlot. Son occupation est à vocation principale d'habitat. Elle est également destinée à accueillir des fonctions qui participent à la diversité de son tissu urbain : commerces et services, équipements publics et privés. Cette zone comprend des monuments historiques et son bâti bien que fragile est considéré comme remarquable.

Zone UE (E= Habitat individuel)

Cette zone correspond aux opérations d'habitat individuel qui ont été réalisées sur des tracés issus de lotissements anciens tels celui de la Faisanderie ou de la Gare. Les parcelles sont de tailles variables. L'habitat y est, généralement, constitué de pavillons individuels implantés en retrait de la voie publique et le plus souvent sur au moins une limite latérale. Les maisons sont accompagnées de jardins qui donnent un caractère paysager aux quartiers. Le maintien des caractéristiques des tissus actuels y est souhaité, mais des extensions mesurées des constructions actuelles, notamment des logements, restent possibles. La mixité fonctionnelle y est restreinte afin de préserver le caractère résidentiel dominant.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Secteur UEa, il correspond aux formations anciennes des grands lotissements de Villeneuve-le-Roi et au quartier pavillonnaire traditionnel en limite de la commune d'Ablon et du bord de Seine.
- Secteur UEb, il correspond aux formations plus hétérogènes et plus mixtes situées entre l'avenue de la République et la coulée végétale réalisée sous le cône de vol des avions.

Zone UF (F = Zones d'activités économiques)

Cette zone est destinée à recevoir de façon privilégiée des activités à caractère industriel, commerciales, des entrepôts pouvant présenter quelques nuisances qui entraînent leur isolement par rapport au tissu urbain composé de logements. Toutefois, l'habitat nécessaire aux activités industrielles y sera autorisé (sous respect du PEB, PPRT, PPRI...).

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Secteur UFa, il correspond aux formations industrielles situées au pourtour des darses reliées à la Seine et le long de l'avenue du huit Mai 1945.
- Secteur UFb, il correspond aux formations d'activités tertiaires et commerciales.
- Secteur UFc, il correspond aux différentes emprises ferrées sur le territoire de la commune.
- Secteur UFd, il correspond principalement à la plateforme aéroportuaire d'Orly. Elle est destinée à accueillir prioritairement des activités et équipements spécifiques liés à l'exploitation et au bon fonctionnement de l'aéroport. Elle peut accueillir d'autres activités (notamment immobilier d'entreprises et services) dès lors que cela ne contrevient pas au bon fonctionnement de l'activité aéronautique et s'inscrit dans la cohérence de la planification spatiale locale.

Zone UG (G = Habitat à dominante collective)

Cette zone correspond aux opérations d'habitat collectif récentes réalisées sous la forme d'opérations d'ensemble.

Elle comprend plusieurs secteurs qui répondent à l'échelonnement de leur formation :

- Secteurs UGa, UGb, UGc qui correspondent à des opérations soit achevées soit en cours de réalisation
- Secteurs UGd, il correspond au quartier futur des bords de darses. Un périmètre d'attente est compris dans le secteur UGd.

Zone UN (N= Equipement)

Cette zone est destinée à recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif

3.2 LES ZONES A URBANISER

Sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par les lettres «AU ».
Les règles particulières, applicables à chacune de ces zones ou secteurs, sont regroupées sous le titre III du présent règlement. Le Plan Local d'Urbanisme comprend les zones suivantes :

Zone AU (A urbaniser)

La zone AU est destinée à être ouverte à l'urbanisation. Cependant, les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de cette zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions futures à implanter dans l'ensemble de cette zone. En conséquence, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Il n'existe pas de zone AU sur le territoire de Villeneuve-le-Roi.

3.3 LES ZONES NATURELLES

Sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « N ».
Les règles particulières, applicables à chacune de ces zones ou secteurs, sont regroupées sous le titre IV du présent règlement. Le Plan Local d'Urbanisme comprend la zone suivante :

Zone N (Zone naturelle ou paysagère protégée)

Cette zone est composée de sites naturels ou paysagers qui constituent un patrimoine important pour la commune et pour la région. Ces sites ou paysages présentent des risques importants de dégradations et doivent donc être d'abord fortement protégés de toute urbanisation. Toutefois, un certain nombre d'aménagements permettant leur valorisation et leur ouverture au public pourront être admis, sous réserve qu'ils s'inscrivent dans un projet global intégrant le long terme et ne portent pas atteinte au caractère naturel et paysager des lieux.

3.4 LE CORPS DE RÈGLEMENT

Le règlement de chaque zone ou secteur du PLU comporte un corps de règles réparties en 3 sections et 14 articles (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme). Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

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

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites,

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières,

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public,

Article 4 - Desserte par les réseaux,

Article 5 - Caractéristiques des terrains,

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques,

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété,

Article 9 - Emprise au sol des constructions,

Article 10 - Hauteur maximale des constructions,

Article 11 - Aspect extérieur des constructions,

Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement,
Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantation.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – Limitation de la surface de plancher : il n'existe pas de secteurs de la commune où il est fait application de réglementation de la densité par l'établissement d'un coefficient d'occupation des sols au titre du PLU.

ARTICLE 4 : LES ESPACES BOISÉS CLASSES

Il n'existe pas d'espaces boisés classés sur la commune de Villeneuve-le-Roi en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 5 : LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL, AUX AMÉNAGEMENTS D'ESPACES VERTS ET AUX CHEMINEMENTS PIÉTONS

Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics figurent au plan. En application des articles L.151-41 du Code de l'Urbanisme, ces emplacements figurent en annexe du règlement et sont reportés au plan de zonage. Les constructions sont interdites sur les terrains bâtis ou non, compris dans les dits emplacements réservés.

ARTICLE 6 : LES SERVITUDES DES PÉRIMÈTRES D'ATTENTE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-41 5°

Des périmètres sont institués au plan dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global dont les dispositions sont régies par l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES

7.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

- L'édification des clôtures et les ravalements sont soumis à déclaration préalable.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir. En cas de permis de construire, la démolition pourra être intégrée dans la demande de permis de construire.

7.2 ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par ce Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne peuvent être accordées que par rapport aux articles L.152-3 à L.152-6 du Code de l'Urbanisme.

7.3 BÂTIMENTS SINISTRÉS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, sans changement

de destination, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié et que la demande de permis de construire intervient dans les 10 ans suivant le sinistre.

7.4 BÂTIMENTS EXISTANTS

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que s'il s'agit de travaux qui doivent rendre la construction plus conforme aux dispositions du présent règlement, ou bien n'aggravant pas la situation de la construction au regard de ces règles.

Les travaux d'entretien ou d'aménagement sont possibles sur les constructions situées en dehors de la bande de constructibilité, dès lors que le volume de la construction est inchangé sauf cas spécifiques prévus par le règlement.

7.5 OUVRAGES TECHNIQUES

Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les lignes électriques à moyenne et haute tension, ainsi que d'autres ouvrages techniques d'utilité publique (poste de transformation, relais hertziens, ouvrages hydrauliques...) et les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être autorisés dans toutes les zones, à condition que ces éléments présentent une insertion architecturale satisfaisante dans le secteur, des prescriptions et conditions peuvent être imposées afin d'en réduire l'impact.

7.6 OPERATIONS D'ENSEMBLE

Dans le cas d'opérations d'ensemble comportant des divisions foncières (lotissements ou permis de construire « groupés »), les 14 articles du règlement de la zone concernée ne s'appliquent pas à l'ensemble du terrain d'assiette mais à chacun des terrains issus de la division. Dans le cas contraire, l'unité foncière sera la règle.

7.7 CLASSEMENT ACOUSTIQUE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES

Des zones de protection sont prévues pour les bâtiments d'habitation et les bâtiments d'enseignement en vertu de l'application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur.

Les différents tronçons d'infrastructures figurant dans ce classement sont répertoriés dans un tableau et sur une carte figurant en annexe du dossier de PLU.

Les constructions situées dans une bande repérée au document graphique (selon les voies) de part et d'autre de ces voies bruyantes devront respecter les prescriptions d'isolation phonique, telles qu'elles résultent notamment de la loi dite antibruit du 31 décembre 1992 n°921444.

7.8 STATIONNEMENT

- Dispositions générales :

Lors de toute opération de construction, de changement de destination des bâtiments, d'extension ou

de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

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

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitat, bureaux, commerces...), les normes affectées à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

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

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. (Article L.151-33 du Code de l'Urbanisme).

- **Normes de stationnement :**

On retiendra une surface moyenne de 25 m² par véhicule particulier, dégagement compris, pour le calcul des aires de stationnement.

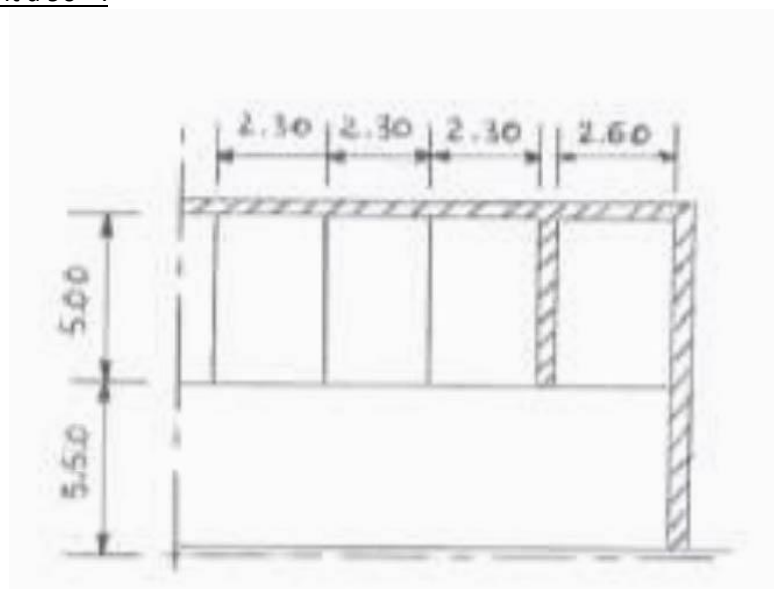
Les espaces à réserver sur l'emprise d'un terrain pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules doivent satisfaire aux normes déterminées ci-après.

Pour les bâtiments collectifs, les places commandées pourront être prises en compte, à condition d'avoir au moins une place de stationnement par logement (non commandée).

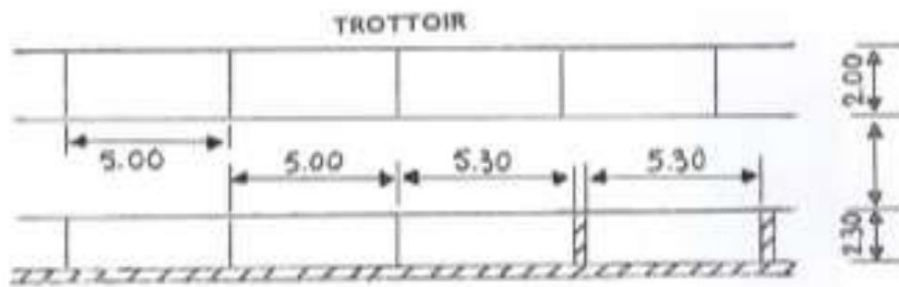
Les garages des habitations devront avoir une surface respectant les normes ci-après pour les places des véhicules particuliers avec un minimum de 25 m².

- **Dimensions minimales des places pour véhicules particuliers en aérien et en sous-sol :**

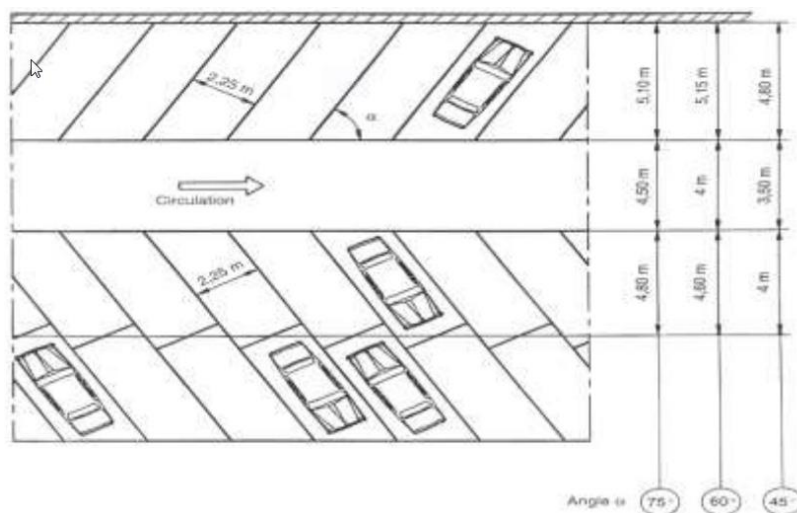
En cas de stationnement à 90 ° :



En cas de stationnement longitudinal :



En cas de stationnement en épis à 45°, 60° et 75° :



- **Largeurs minimales des accès (portails, porches) :**

Minimum de 3,50 m dans tous les cas pour la desserte de moins de 30 places de stationnement, 5,00 m pour la desserte de plus de 30 places de stationnement.

En tout état de cause, la largeur des accès simple ou double sens devra nécessairement être suffisante pour permettre les manœuvres d'entrées/sorties des véhicules sans que le rayon de braquage n'empiète sur l'axe de la chaussée. Cette largeur devra aussi répondre aux règles minimales de dessertes pour les engins de lutte contre les incendies.

Le calcul relatif au stationnement est contenu dans l'article 12 propre à chacune des zones.

ARTICLE 8 : DÉFINITION DES TERMES RÉGLEMENTAIRES ET LEXIQUE

Accès

L'accès, pour les véhicules motorisés, est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou la voie d'accès (servitude de passage, bande de terrain) par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.

L'accès doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité.

Acrotère

Il s'agit d'un couronnement situé à la périphérie d'une toiture-terrasse.

Activité artisanale

Entreprise comptant généralement 10 salariés au plus, dont la vocation est d'effectuer un travail sur un produit de seconde transformation, destiné à la vente, à la réparation...

La liste apparaît dans l'annexe du décret n° 2008-565 du 17 juin 2008 portant modification du décret n° 98-247 du 2 avril 1998 relatif à la qualification artisanale et au répertoire des métiers.

Affouillement et exhaussement de sol

Il s'agit de tous les travaux de remblai ou de déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain. Ces travaux peuvent être soumis à autorisation préalable en matière d'urbanisme.

Alignement

L'alignement est la limite entre le domaine public et le domaine privé des terrains riverains d'une voie ou d'un espace public. Dans le présent règlement, la notion de domaine public recouvre tout espace du territoire communal ouvert à l'usage direct du public : voies privées si elles sont ouvertes au public, places ...

Annexe

Seront considérés comme annexes, les locaux secondaires, indépendants du bâtiment principal, d'une surface au sol inférieure à 25 m² et d'une hauteur n'excédant pas 2,60 m, aillant vocation à accueillir des dépendances tels que des réserves, celliers, remises, abri de jardins, garages, ateliers professionnels...

Attique

Partie supérieure d'un édifice, en retrait des façades des niveaux inférieurs. En cas d'attique il n'est pas fixé de règle de hauteur à l'égout du toit.

Baies

C'est l'ouverture (fermée ou non) dans une paroi, assurant les fonctions d'éclairage naturel, de ventilation et de vue. Il s'agit essentiellement des portes et des fenêtres (porte-fenêtre et baies également).

Les « jours de souffrance » ne sont pas considérés comme des baies (article 676 du Code Civil).

Bande de constructibilité

La « bande de constructibilité » est mesurée perpendiculairement à tout point :

- de l'alignement actuel ou à créer des voies, existantes ou nouvelles;
- de l'alignement futur si un emplacement réservé pour élargissement de voirie figure au document graphique ;
- de la limite des emprises publiques.

La bande de constructibilité a une largeur précisée au règlement.

Coefficient d'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre l'emprise au sol des constructions et la surface de la parcelle.

Comble

Ensemble du volume constitué par la charpente et la couverture.

Construction nouvelle

Sont considérées comme constructions nouvelles toutes les constructions indépendantes des constructions existantes, quelles que soient leur surface au sol, ainsi que les extensions dans la mesure où leur emprise au sol et/ou surface de plancher excède 30% de la surface de plancher de la construction existante.

Destinations

La liste par destination n'est pas exhaustive.

Destinations	Liste non exhaustive des activités concernées
Artisanat	Coiffure, soins esthétiques et soins corporels
	Cordonnerie
	Photographie
	Reprographie, imprimerie, photocopie
	Optique
	Fleuriste
	Serrurerie
	Pressing, retouches, repassage
	Toilettage
	Toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation, etc...
Bureaux	Bureaux et activités tertiaires
	Médical et paramédical : laboratoire d'analyses, professions libérales médicales
	Sièges sociaux
	Autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert-comptable, écrivain public, éditeur, etc...
	Bureaux d'études : informatique, etc...
	Agences : agences immobilières, banques, assurances, travail temporaire, bureaux de vente, agences de voyages, auto-école, etc...
	Prestations de services aux entreprises : nettoyage
	Locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas
Commerces	Commerces alimentaires : alimentation générale ; boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ; boucherie, charcuterie, traiteur, volailler, poissonnerie ;

	<p>caviste ; cafés et restaurants ; produits diététiques ; primeurs.</p> <p>Commerces non alimentaires : équipement de la personne : chaussures, lingerie, sport, prêt-à-porter ; équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (litterie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage ; automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicules, station essence, etc... ; loisirs : sport hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie ; divers : pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie. établissements de services ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèques, salles de jeux, etc...)</p>
Entrepôts	<p>Locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux.</p> <p>Lorsque la surface des espaces d'entreposage à l'intérieur d'une construction à destination principale de commerce ou d'artisanat est supérieure aux 2/3 de la surface de la construction, cette surface est alors rattachée à la destination d'entrepôt et est assujettie aux règles qui s'y appliquent.</p>
Exploitation agricole	<p>Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.</p>
Exploitation forestière	/
Habitation	<p>Cette destination comprend également les résidences services, les résidences destinées aux étudiants, aux jeunes travailleurs, aux travailleurs immigrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants.</p>
Hébergement hôtelier	<p>L'hébergement hôtelier inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme, et les chambres d'hôtes.</p>
Industrie	<p>Locaux et installations principalement affectés à la fabrication industrielle de produits commercialisables</p>
Construction et Installation Nécessaire aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)	<p>Les CINASPIC sont des constructions destinées à la satisfaction d'un besoin collectif.</p> <p>Cette destination regroupe :</p> <p>les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux ; es constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ;</p>

	<p>les crèches et haltes garderies ;</p> <p>les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;</p> <p>les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ;</p> <p>les établissements pénitentiaires ;</p> <p>les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;</p> <p>les établissements d'action sociale ;</p> <p>les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;</p> <p>les établissements sportifs ou culturels à caractère non commercial ;</p> <p>les lieux de culte ;</p> <p>les parcs d'exposition ;</p> <p>les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;</p> <p>les "points-relais" d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;</p> <p>les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'Etat ;</p> <p>les structures d'hébergement d'urgence ;</p> <p>les opérations de démolition reconstruction bénéficiant de subvention de l'ANAH - THI ORI pour la création de logements sociaux ;</p> <p>Les constructions et installations nécessaires à la création et au bon fonctionnement des transports en commun routiers ou ferroviaires.</p>
--	---

Distance entre deux constructions

La distance entre deux constructions est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

Encorbellement

Ouvrage avec un important porte-à-faux et en surplomb par rapport au nu de la façade des étages inférieurs : balcon, étage, bow-window par exemple.

Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les terrasses surélevées de plus de 60 cm du sol constituent et entrent dans le calcul de l'emprise au sol de la construction. Le dépassement des gouttières du nu des parois verticales des murs n'entre pas dans l'emprise au sol.

Espaces libres

Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol du projet. Ils comprennent des espaces minéraux (allées, cours, voiries, places de stationnement), des jardins, des éléments techniques à la condition qu'aucun bâti ou édicule ne leur soient associés. Les espaces verts font partie des espaces libres.

Espaces verts

Les espaces verts correspondent à la superficie du terrain, non bâtie et non recouverte, dont le traitement est végétal. La réalisation de revêtements végétalisés perméables peut être comptabilisée en espaces verts en appliquant alors un coefficient de 0,5 pour le calcul de la prise en compte de la surface exigible au titre des espaces verts.

Espaces verts protégés

Les espaces verts protégés sont délimités aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Extension

L'extension d'une construction est l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie, communiquant avec l'intérieur des bâtiments existants. L'extension doit rester subsidiaire par rapport à l'existant et donc une construction sera considérée comme une extension dans la mesure où son emprise au sol et/ou sa surface de plancher n'excède pas 30% de la construction existante.

Façade commerciale

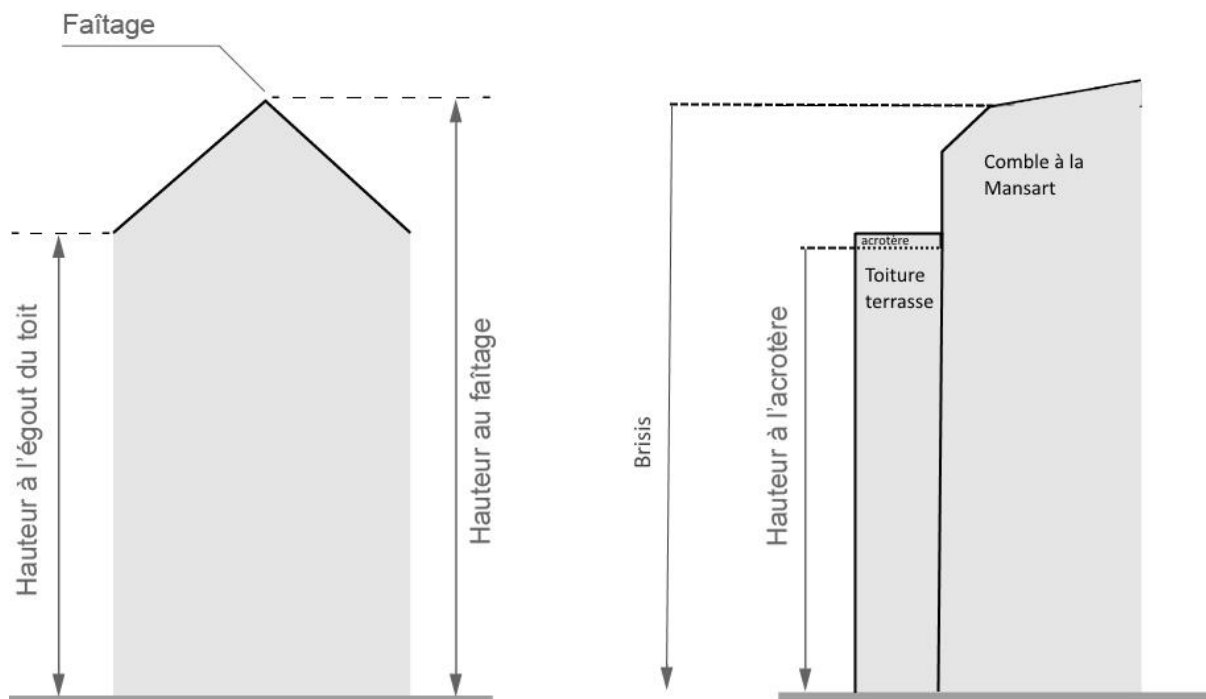
On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial et entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre de la façade d'une construction.

Faîtage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Il constitue la ligne de partage des eaux pluviales.

Hauteur de la façade

La hauteur de la façade est prise jusqu'à l'égout de toit ou à l'acrotère ou au brisis dans le cas de combles à la Mansart par rapport au niveau du sol naturel.



Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est mesurée en tout point à compter du sol naturel, jusqu'au sommet de la construction, non compris les ouvrages techniques, tels que souche de cheminée et de ventilation, antenne, machinerie d'ascenseur, locaux techniques, garde-corps... En cas de terrains en pente la hauteur est également mesurée en tout point à compter du sol naturel, jusqu'au sommet de la construction.

Héberge

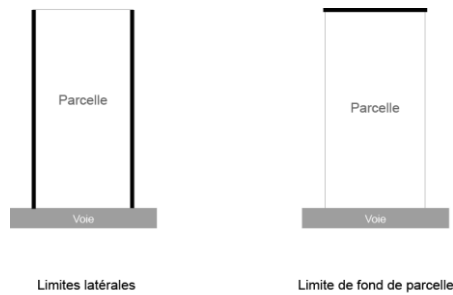
Ligne qui correspond à la limite de mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions accolées ou adossées, de hauteurs inégales ; on désigne donc « par héberge de toiture » le profil d'un toit s'adossant sur un pignon voisin plus haut.

Limite de fait

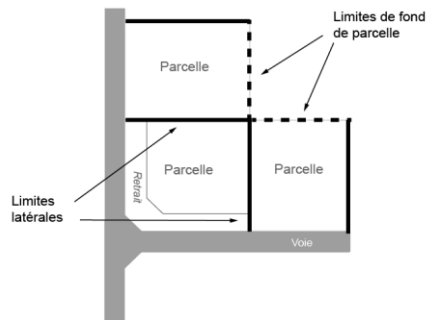
Ligne moyenne décrite par l'implantation des constructions existantes.

Limites latérales et limites de fond de parcelle

Les limites latérales prennent naissance sur les limites formant alignement. Sont considérées comme limites formant fond de parcelle les limites opposées aux limites formant alignement et n'ayant pas de point d'intersection avec celles-ci. Les limites latérales d'une parcelle d'angle ne sont donc pas considérées comme des limites de fond de parcelle.

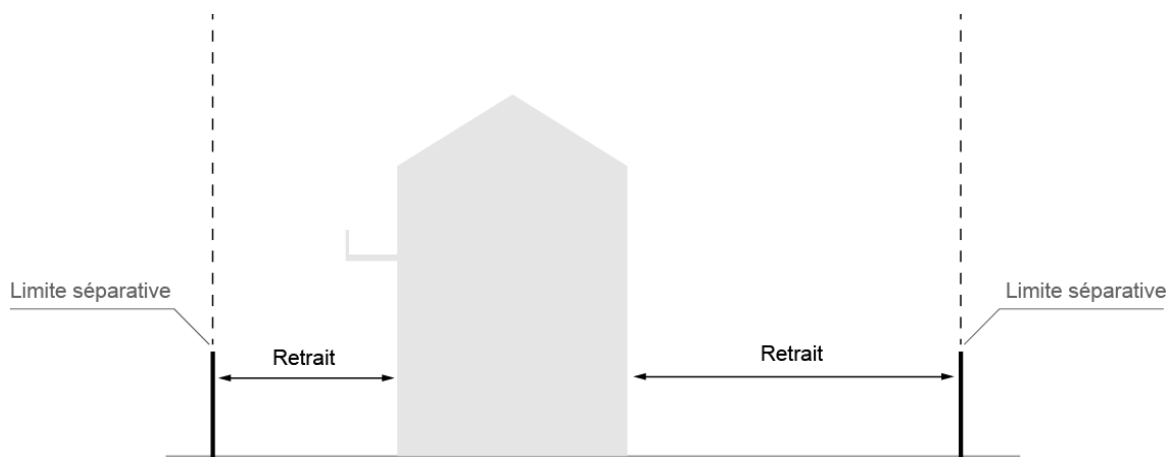


Cas d'une parcelle en angle:



Marge de reculement

Distance qui sépare une construction des limites séparatives du terrain publiques ou privées ou qui sépare plusieurs constructions entre elles. Pour les marges de reculement par rapport aux limites séparatives, la distance minimum est comptée perpendiculairement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée. Pour les marges de reculement relatives à l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain, la distance minimum est comptée perpendiculairement entre les points les plus proches qui séparent les façades. Les débords de façades ne sont pas pris en compte.



Pignon

Le pignon correspond au mur aveugle de la construction perpendiculaire ou non à la façade principale, implanté sur la limite latérale ou en retrait. Sa hauteur se mesure uniquement au faîtage de la construction, il ne sera pas fait application de hauteur de façade.

Pleine terre

Les parties de terrain en pleine terre ne peuvent pas supporter des constructions en sous-sol.

Point de référence (pour l'appréciation de la hauteur des constructions)

Pour toutes les constructions, les hauteurs seront mesurées, en tout point, par rapport au niveau du terrain naturel. Le niveau du terrain naturel est le niveau du terrain pris avant toute intervention de terrassement envisagée pour l'édification de la construction. Dans les zones d'aménagement concerté, pour toutes les constructions, les hauteurs seront mesurées en tout point par rapport au niveau du sol fini du terrain aménagé.

Prospect

Le prospect est la distance minimale à respecter perpendiculairement à la baie d'éclairage et en son point le plus défavorable en cas de vue directe et entre le nu de la façade et la limite séparative en cas de jour de souffrance ou sans vue.

Retrait

Le retrait se définit comme la distance de la construction projetée par rapport à l'alignement, ou à la limite d'une voie privée, ou à la limite d'une emprise publique. Les débords de toiture ne sont pas pris en compte. La distance horizontale du retrait est mesurée perpendiculairement entre tout point de la construction projetée et le point de l'alignement ou de la limite de la voie privée, ou de la limite d'une emprise publique.

Saillie

Forme une saillie par rapport au nu d'une façade tout élément de gros œuvre, tout ouvrage ou objet quelconque qui dépasse le nu de la façade pris à partir de la face extérieure du socle de soubassement si le bâtiment en comporte un. Lorsqu'une saillie déborde du plan vertical élevé à la limite de l'alignement sur une voie publique, elle constitue une utilisation du surplomb (sursol) public.

Surélévation

Action d'élever un ou plusieurs niveaux sur une construction déjà existante sans en modifier l'emprise au sol.

Surface de plancher

La surface de plancher est définie par le Code de l'Urbanisme à l'article R.112-2.

Surface imperméabilisée

Les surfaces imperméabilisées comprennent les surfaces bâties et les surfaces non bâties recouvertes par un matériau imperméable (voie, toiture etc.).

Terrain unité foncière

Un terrain est une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Terrasse

Une terrasse est une surface plane, non close, accessible depuis le rez-de-chaussée ou un étage de la construction.

Véranda :

La véranda constitue une extension du corps principal de bâtiment.

Voie

Ensemble des routes, rues, chemins, publics ou privés existants ouverts à la circulation automobile et ensemble des routes, rues, chemins publics futurs localisés au document graphique desservant plusieurs terrains, ainsi que les voies privées futures ayant fait l'objet d'une autorisation (lotissement, permis de construire groupé).

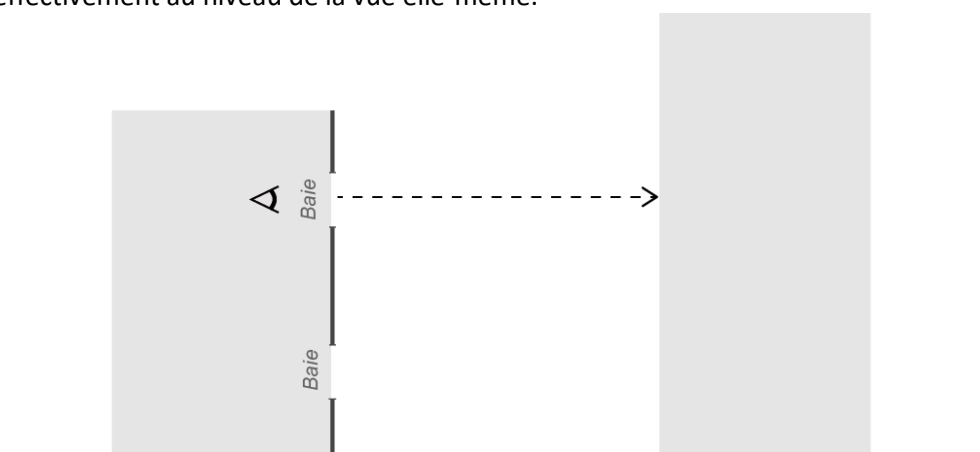
Seules sont prises en compte les voies desservant plusieurs terrains (les accès aux constructions situés sur un seul terrain ne sont pas considérés comme des voies).

Vue directe, jour de souffrance

Sont considérées comme des vues, toute ouverture pratiquée dans un bâtiment (du type fenêtre ou lucarne de toit) permettant le regard, de même que les éléments de type balcons ou terrasses.

La vue est dite « directe » dès lors que le regard peut porter sur le fond voisin sans avoir à s'écarter de l'axe de l'ouverture.

Dans le cas de retraits obligatoires liés à des façades comportant des vues directes, la distance se mesure effectivement au niveau de la vue elle-même.



Contrairement aux vues, les jours de souffrance sont des ouvertures qui doivent uniquement laisser passer la lumière, sans permettre le regard.

Un « jour de souffrance » doit être en verre dormant translucide (non transparent) et situé à une hauteur supérieure :

- à 2,60 m par rapport à la face supérieure du plancher bas de la pièce si elle se situe en rez-de-chaussée,
- ou à 1,90 m par rapport à la face supérieure du plancher bas de la pièce si elle se situe en étage.

Le cas spécifique des briques en pavés de verre

Dès lors qu'elles font corps avec le mur dans lequel elles sont insérées et qu'elles sont fixes (c'est-à-dire sans châssis ouvrant), les briques en pavés de verre ne constituent ni une vue, ni un jour de souffrance.

<i>Sont considérés comme des éléments constituant des vues directes au sens du présent règlement :</i>	<i>Ne sont pas considérés comme des éléments constituant des vues directes au sens du présent règlement :</i>
<ul style="list-style-type: none"> - les fenêtres - les portes fenêtres - les balcons - les loggias - les terrasses situées à plus de 0,60m du terrain naturel - les lucarnes - les fenêtres et châssis de toit 	<ul style="list-style-type: none"> - les portes pleines - les ouvertures en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m par rapport au terrain au terrain naturel - les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher des étages (y compris les ouvertures de toit) - les ouvertures placées à plus de 2,60 m du plancher du rez-de-chaussée. - les châssis fixes et en verre translucide - les marches et palier des escaliers extérieurs - les pavés de verre fixes et inséré dans la maçonnerie - les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse) - les terrasses situées à moins de 0,60 m du terrain naturel - la modification des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE : UG

Rappel

Pour faciliter la compréhension de certains termes utilisés dans le présent chapitre, il conviendra de se référer à la définition des termes réglementaires et au lexique du Titre 1 Article 8.

De plus, il est rappelé que les dispositions applicables en toutes zones précisées au Titre 1 Article 7 concernent, naturellement, le présent chapitre.

Les zones UGc et UGd sont également concernées par le périmètre de protection de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi ; déclaré d'utilité publique par arrêté interpréfectoral n°2008/88 du 8 janvier 2008, modifié par arrêté interpréfectoral n°2010/6845 du 30 septembre 2010. Ces arrêtés s'imposent aux autorisations du droit des sols en tant que servitude d'utilité publique sur les parcelles listées en annexe de l'arrêté n°2008/88.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UG 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, les affouillements et exhaussements de sol nécessitant une autorisation au titre des articles R.421-19, R.421-20 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération, ainsi que les stockages à l'air libre.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les dépôts, stockages et traitements d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux, ferrailles, véhicules hors d'usage, de quelque nature que ce soit.
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers des constructions autorisées ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Les constructions et installations situées dans les zones du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport d'Orly définies par les articles L.112-10 à L.112-15 du code de l'urbanisme.
- En attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global, dans le périmètre délimité au plan de zonage, toute construction ou installation d'une surface de plancher supérieure à 40 m² quelle que soit sa destination est interdite et ce en application des dispositions de l'art. L151-41 du Code de l'Urbanisme (cette disposition n'est pas applicable pour les équipements publics). Les travaux ayant pour objet « l'adaptation, le changement de destination, la réfection » ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisées (L.151-41).
- Les occupations et utilisations du sol interdites dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi s'imposent (cf. les 2

arrêtés interprefectoraux précitée).

ARTICLE UG 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont notamment autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les constructions et installations situées dans les secteurs de bruit identifiés au voisinage des infrastructures de transports terrestres sous réserve qu'elles respectent les prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit pour chacun de ces secteurs. Les arrêtés sont mentionnés dans le PLU et sont consultables en Mairie.
- Les constructions et installations situées dans les secteurs de bruit dans l'environnement sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de la commune.
- Les constructions et installations situées dans les zones du PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT (PEB) de l'aéroport d'Orly sous réserve qu'elles respectent les conditions fixées par les articles L112-10 à L112-15 du code de l'urbanisme.
- Les installations de toute nature dans la mesure où celles-ci sont nécessaires au fonctionnement des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations situées dans les périmètres de risques du dépôt pétrolier GPVM (Groupement Pétrolier du Val-de-Marne), INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE) sous réserve qu'elles respectent les préconisations du Plan de Prévention des Risques Technologiques approuvé le 20 juillet 2016 par arrêté préfectoral n°2016/2352.
- Les constructions et installations situées dans les zones du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'inondations et coulées de boue par ruissellement en secteur urbain (PPRI Ruissellement Urbain) sous réserve qu'elles respectent les prescriptions de l'arrêté n°2001/2440 du 9 juillet 2001.
- Les constructions et installations situées dans les zones du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine et de la Marne dans le département du Val-de-Marne sous réserve qu'elles respectent les prescriptions de l'arrêté préfectoral n°2007/4410 du 12 novembre 2007 entré en application le 15/12/2007.
- Les aménagements le long des berges de la Seine dans la mesure où elles prennent en compte les servitudes de halage et de marchepied, et la conservation du domaine public fluvial en application des articles L.2131-2 à L2131-6 et de l'article L.2132.7 arrêté du 22 septembre 1994 modifié par l'arrêté du 24 janvier 2001.
- Les occupations et utilisations du sol admises dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi devront être conformes aux prescriptions édictées par les 2 arrêtés inter préfectoraux précités.
-

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UG 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

UG 3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité (voir définition) d'une largeur minimale de 3,50 m. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères et doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les voies d'accès constituées de servitudes de passage, de chemins de desserte privés ou de voies privées doivent également disposer d'une largeur minimale de circulation automobile de 3,50 m à laquelle s'ajoute une largeur de circulation piétonne (trottoir ou allée) de 0.90 m minimum. Ces règles s'appliqueront entre autres, aux constructions situées en second rang par rapport à l'alignement de la voie publique

UG 3.2 Voirie, voie secondaire

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Toute voie privée de plus de 30m, se terminant en impasse, doit être aménagée de sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'incendie et de secours et les véhicules de ramassage des ordures ménagères.

UG 3.3 Desserte des places de stationnement

Les places de stationnement réalisées sur une même propriété devront être desservies à partir de l'accès à celle-ci et non directement depuis la voie.

ARTICLE UG 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UG 4.1 Réseau d'alimentation en eau potable

Tous les bâtiments et installations, y compris les extensions, sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'eau potable.

UG 4.2 Réseau d'assainissement

Tous les bâtiments et installations, y compris les extensions, sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement de type séparatif.

Les réseaux internes à la parcelle privative seront de type séparatif et devront respecter l'ensemble des dispositions réglementaires relatives à l'assainissement et à la gestion des eaux pluviales. L'utilisateur est responsable du bon raccordement des eaux usées qu'il génère sur le réseau public correspondant ; il en va de même pour les eaux pluviales, dans la mesure où un rejet au service public des eaux pluviales a été préalablement autorisé.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé.

Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (Délibération du Conseil général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014) et les conditions de dessertes des terrains raccordés au réseau départemental d'assainissement ; ces documents sont présents dans les annexes du présent Plan Local d'Urbanisme.

Si le raccordement est envisagé sur le réseau dont la gestion est assurée par le SyAGE, il devra respecter le règlement d'assainissement des eaux pluviales du SyAGE établi en date du 11 mars 2014 (règlement détaillé ci-dessous).

Dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi, les prescriptions spécifiques édictées par les 2 arrêtés interpréfectoraux précités concernant les rejets d'eau usées et eaux pluviales devront être respectées.

Réseau d'assainissement d'eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément aux réglementations en vigueur suivant les cas du Département au travers du Règlement Départemental de l'Assainissement et du règlement d'assainissement des eaux pluviales du SyAGE établi en date du 11 mars 2014.

Réseau d'assainissement pluvial

Sur le réseau d'assainissement pluvial du département :

Le règlement départemental ne s'applique que sur les réseaux d'eaux pluviales dont le département assure la gestion jusqu'à l'exutoire au milieu naturel.

En cas d'absence de zonage communal réglementaire, la commune peut s'appuyer sur le zonage pluvial départemental qui a une valeur de guide technique de recommandations et propose une vision harmonisée des règles de gestion des eaux pluviales à l'échelle des différents bassins versants situés sur le territoire départemental. Adopté par délibération du Conseil départemental n°2014-3-5.8.33 du 19/05/2014, le zonage pluvial départemental constitue un outil pour une gestion durable des eaux pluviales à l'échelle du territoire départemental dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible, tout en ayant la possibilité, au cas par cas, et en fonction de la nature du projet, de la nature du sous-sol concerné et de la capacité des réseaux départementaux, d'autoriser un rejet à débit limité dans ces réseaux.

Dans ce cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement. Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit limité et la valeur de ce débit de 5L/s/ha ne devra pas être dépassée quel que soit l'événement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Les rejets au réseau pluvial départemental qui seront autorisés devront respecter les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental, qui est présenté dans les annexes du présent Plan Local d'Urbanisme.

Voir les détails dans l'annexe du PLU (annexe 14 du PLU).

Sur le réseau d'assainissement pluvial du SyAGE :

Le règlement impose le principe du « zéro rejet » : les propriétaires ou pétitionnaires doivent mettre en place tout dispositif évitant le rejet (par raccordement direct ou par ruissellement) des eaux pluviales vers les ouvrages et le domaine public (collecteur, caniveau de voirie, fossé, cours d'eau, etc.), à l'exception d'impossibilités techniques réglementaires ou de configuration des lieux qui sont définies dans le règlement du SyAGE ou dans le règlement Départemental.

Il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. La conception doit utiliser au mieux la topographie ; la granulométrie et la texture des matériaux seront utilement mises à profit pour faciliter l'infiltration et réguler le ruissellement. Les techniques peuvent être composées de : toiture terrasse réservoir, parking inondable, dépression / noue, fossé drainant, zone temporaire inondable intégrée et paysagère. Pour

un souci de pérennité du dispositif, celui-ci sera réalisé, en priorité, à ciel ouvert.

Les ouvrages mis en œuvre par les pétitionnaires ou les propriétaires doivent répondre aux règles de limitation de débits qui sont définies par le règlement d'assainissement des eaux pluviales du SyAGE établi en date du 11 mars 2014 ou dans le règlement Départemental.

Le projet fera l'objet d'une étude technique particulière à la charge du pétitionnaire. Celle-ci intégrera l'identification des réseaux existants et prévoira la suppression des réseaux parasites et irréguliers.

Protection des milieux

Dispositions du département :

Voir les détails dans l'annexe du PLU (annexe 14 du PLU).

Dispositions du SyAGE :

Afin de protéger les milieux, la pollution de temps de pluie devra être réduite et traitée à l'amont par tout dispositif adapté au risque engendré par l'aménagement. Toute surface roulante de plus de 300 m² est notamment concernée par cette disposition.

Dispositions propres aux piscines

Dispositions du département :

Voir les détails dans l'annexe du PLU (annexe 14 du PLU).

Dispositions du SyAGE :

L'exutoire des bassins devra être raccordé au réseau d'eaux usées et leur vidange dans ledit réseau ne pourra excéder un débit de 10 m³/heure. Les eaux de nettoyage des plages, du bassin après vidange ainsi que les eaux de nettoyage des filtres devront être également évacuées dans le réseau d'eaux usées. Préalablement à la vidange du bassin, il sera nécessaire de demander l'accord auprès du service entretien du SyAGE au moins 48 heures avant la réalisation de cette opération.

UG 4.3 Réseau d'électricité et télécommunication

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

Les branchements aux réseaux d'électricité et de télécommunication sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

Les coffrets électricité-gaz ne devront pas constituer de saillies et seront dissimulés dans la façade ou dans la partie pleine de la clôture sur rue.

Les paraboles et autres antennes doivent être implantées exclusivement sur la toiture, en retrait de la façade pour être le moins visible possible de la voie publique.

UG 4.4 Collecte des déchets ménagers

Toute construction d'immeuble d'habitation collective ou de surface commerciale devra comporter des locaux spéciaux pour le remisage des conteneurs à déchets ménagers prenant en compte le tri sélectif.

Ces locaux de remisage doivent être conçus, quant à leurs dimensions, leurs dispositions, et leurs accès à partir de la voie publique, de façon à permettre :

- le stockage de tous les conteneurs nécessaires à l'immeuble, notamment pour le tri sélectif ;
- la manipulation sans difficulté de ces conteneurs ;
- les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le

domaine public, sans empiéter sur celui-ci. Ils devront être clos, pourvus de l'éclairage et d'un système de ventilation indépendant des autres locaux. Ces locaux ne doivent pas avoir de communications directes avec les locaux affectés à l'habitation, au travail ou au remisage de voitures d'enfants, à la restauration et à la vente de produits alimentaires.

La surface des locaux doit être suffisante afin d'accueillir l'ensemble des conteneurs. L'avis du service technique de la commune sera obligatoire lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, pour valider cette superficie.

UG 4.5 Réseau d'énergies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions à condition que les dispositifs techniques nécessaires ne soient pas source de nuisances nouvelles pour l'environnement, notamment sonores et qu'ils s'intègrent à l'architecture du bâtiment et aux paysages urbains.

ARTICLE UG 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UG 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES

UG 6.1 Implantation des constructions : règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 5m minimum de l'alignement des voies publiques ou privées.

Il est précisé que le retrait de la construction vis-à-vis de l'alignement se calculera à partir de la façade sur rue et non pas des saillies ou débords de façade suivants : perrons, escaliers en façade, terrasses d'une hauteur inférieure ou égale à 0.60 m, balcons, modénatures, marquises.

UG 6.2 Implantations des constructions : dispositions particulières

Les constructions peuvent être implantées dans des dispositions différentes de la règle générale si celle-ci se justifie par :

- Une recherche de continuité avec une construction principale existante contiguë ou proche, en termes d'harmonie architecturale ou locale (implantation, alignement existant...) à condition de travailler architecturalement sur le rythme et la séquence des façades et des constructions notamment pour celle d'une longueur supérieure à 8m.
- Une recherche esthétique, de la construction au niveau de la façade donnant sur rue.
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas les règles d'alignement ou de retrait.
- Pour permettre la réalisation de stationnement couvert (garage) dans la bande de retrait par rapport aux voies, à condition que le garage n'excède pas 5m de large. Le reste du bâtiment devra respecter la distance de retrait énoncée à l'article précédent.

Dans ces cas particuliers, la profondeur du retrait ou de l'avancée n'est pas réglementée.

Un retrait du dernier ou des deux derniers niveaux pourra être exigé vis-à-vis de l'alignement suivant les conditions déterminées à l'article UG 10 ou en vue d'une meilleure insertion du bâtiment avec les constructions limitrophes.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UG 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

UG 7.1 règle générale pour les limites latérales

Les constructions peuvent être implantées soit sur une limite latérale, soit sur plusieurs limites latérales, soit en retrait. Les façades ou parties de façades implantées en limites latérales ne comportent pas de baie.

En cas de retrait de la construction ou d'une partie de la construction vis-à-vis des limites latérales la construction devra respecter :

- En l'absence de vue directe un retrait de 4 m minimum sera exigé pour les constructions dont la hauteur de façade à l'égout n'excède pas 10 m, au-delà de cette hauteur le retrait sera porté à 6 m.
- En présence de vue directe un retrait de 8 m minimum sera exigé.

La longueur des pignons implantés en limite latérale dont la hauteur est supérieure à 4m ne pourra excéder 15m. Pour favoriser la qualité architecturale des projets, les mineurs éléments en saillie (balcons, bow-windows...) ne sont pas comptabilisés dans cette longueur de 15 m.

UG 7.2 règle générale pour les limites de fond de parcelle

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de parcelle suivant un retrait dont la distance D sera au moins égale à la hauteur H en tout point de celle de la façade de la construction nouvelle : $D=H$.

Les constructions devront respecter un recul de 4m minimum si elles ne comportent pas de baies et 8m minimum si elles comportent des baies.

UG 7.3 dispositions particulières pour les constructions existantes et les annexes

La modification, l'extension ou la surélévation d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte pas l'article 7.1, peuvent être autorisées à condition :

- Que ces travaux n'aggravent pas la situation de la construction au regard de cette règle et que, le cas échéant, les façades créées dans le prolongement ne comportent pas de vues;
- Ou que les travaux aient pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

Les annexes peuvent être implantées sur les limites latérales ou de fond de parcelle.

Les constructions peuvent être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, avec un minimum de 3 m, lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune.

UG 7.4 Dispositions particulières en limite de la zone ferroviaire UFc

Pour les parcelles contiguës à la zone UFc (emprise ferroviaire), les constructions devront respecter les servitudes relatives aux chemins de fer annexées au PLU. Une dérogation aux « règle générale pour les limites latérales » pourra être accordée afin d'établir les constructions à au moins 2 mètres de la limite légale du chemin de fer.

ARTICLE UG 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

Les bâtiments situés sur une même propriété, contigus ou non à l'exception des annexes, doivent être implantés de telle manière que la distance mesurée perpendiculairement au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal :

- À la hauteur de la façade du bâtiment, si la façade comporte des vues directes la distance ne pourra être inférieure à 8m.
- À la moitié de cette hauteur avec un minimum de 4m sans vue directe.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, une implantation avec un retrait moindre peut être autorisée dès lors que les travaux ont pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur maximum de 0,25m.

Pour les annexes, et pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UG 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise sol autorisée ne pourra excéder 50% de la surface des terrains.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, il n'est pas fixé de règle.

Pour l'emprise au sol des constructions ou installations situées dans les zones du PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine et de la Marne dans le département du Val-de-Marne) il sera fait application des prescriptions de l'arrêté préfectoral N°2007/4410 du 12 novembre 2007 entré en application le 15/12/2007.

ARTICLE UG 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée en tout point par rapport au terrain naturel avant travaux, à l'aplomb de la construction.

Sous réserve du respect des autres règles, les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions ne pourront excéder les valeurs suivantes:

- UGa : 9 m à l'égout du toit et 12 m au faîtage.
- UGb : 12 m à l'égout du toit et 15 m au faîtage.
- UGc : 18 m à l'égout du toit et 21 m au faîtage.
- UGd : 18 m à l'égout du toit et 21 m au faîtage.

La hauteur peut être majorée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Disposition spécifique en zone inondable du PPRI :

Toutefois pour tenir compte du caractère inondable des terrains, les hauteurs maximales fixées dans l'article réglementant les hauteurs des constructions, peuvent être majorées d'une valeur correspondante à la différence de niveau entre le sol du terrain naturel (TN) avant travaux et la cote du niveau habitable le plus bas définie et imposée en application du PPRI.

Par ailleurs pour les bâtiments d'habitation (hors annexes) existants avant le PPRI et implantés en fond de parcelle, il sera possible de réaliser une surélévation dès lors qu'il n'existe pas de niveau complet habitable au-dessus de la cote des PHEC (cf. définition 19 du règlement du PPRI). Cette surélévation sera limitée à un seul niveau et dans la limite de 3,50 mètres supplémentaires par rapport à la hauteur de l'existant.

ARTICLE UG 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, 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 (art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

UG 11-1 Traitement des façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses mâchefer...) est interdit.

Le choix des couleurs du ravalement des façades, des menuiseries et des ferronneries sera établi en fonction du nuancier de la commune de Villeneuve-le-Roi annexé au Plan Local d'Urbanisme (annexe 26).

En UGd : la longueur du bâti ne pourra pas excéder deux fois sa hauteur au faîtage (ou à l'acrotère ou au brisis).

Le traitement des façades principales sur voies publiques ou privées supérieures à 8 m de longueur devra présenter un travail architectural de rythme et de séquences de la façade ainsi que des variations d'ordonnement (rythmes des percements, hauteurs, traitement des parements, coloration d'enduits, retraits, etc. ...).

Les façades-pignons, mitoyennes ou non, laissées à découvert ou à édifier, doivent être traitées en harmonie avec les façades principales et les constructions avoisinantes, notamment les façades-pignons visibles d'une voie publique.

Les réhabilitations d'immeubles et ravalements de façades devront respecter les modénatures et l'architecture d'époque de la construction de l'immeuble. Ces modénatures devront être conservées ou reconstituées dans toute la mesure du possible.

Lors des extensions ou des modifications de façades, les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment.

L'usage du bois ainsi que celui des toitures végétalisées sont autorisés.

Les rampes d'accès éventuelles aux surfaces de stationnement seront masquées par une porte.

UG 11-2 Traitement des façades commerciales

Les créations et les modifications de façades commerciales sont soumises à Déclaration Préalable.

La séparation commerce-logement sera marquée nettement pour identifier clairement la fonction commerciale, la vitrine et le décor commercial seront limités à la hauteur des appuis de baies du premier étage, y compris pour les commerces utilisant les surfaces du premier étage. Aucun des éléments constituant cet ensemble (enseigne, moulure, corniche, etc. ...) ne devra masquer les pièces d'appui de ces baies. Le traitement de l'ensemble de la vitrine et du décor commercial ne devra pas être filant sur toute la longueur d'une façade; notamment les entrées d'immeubles et les porches ne devront pas supporter d'éléments de devanture.

La réalisation de murs aveugles en rez-de-chaussée n'est pas autorisée. L'aménagement de la devanture respectera le rythme des parties pleines et des parties « vides » (portes, fenêtres, etc...) de la façade.

L'aménagement des devantures de magasin devra garantir la transparence visuelle vers l'intérieur du magasin. Les rideaux seront implantés en arrière de la vitrine, toutefois ils pourront être autorisés à l'extérieur pour des raisons de sécurité, ils pourront être pleins pour des problèmes de sécurité. Les coffrages des rideaux métalliques seront implantés à l'intérieur de la boutique et ne devront pas dépasser sur le domaine public sauf si ceux-ci sont nécessaires vis-à-vis de la sécurité. Les coloris et matériaux utilisés pour la devanture devra faire l'objet d'un traitement architectural correspondant au

quartier.

La réalisation de murs aveugles en rez-de-chaussée n'est pas autorisée. L'aménagement de la devanture respectera le rythme des parties pleines et des parties « vides » (portes, fenêtres, etc...) de la façade.

UG 11-3 Traitement des toitures

Sont autorisées pour les constructions neuves et les surélévations ou modifications de bâtiments existants :

- les toitures en pentes dont l'inclinaison n'excédera pas 45 %,
- les toitures-terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont directement accessibles horizontalement depuis un niveau habité de la construction.
- les toitures terrasses non accessibles sont autorisées à condition de respecter une des conditions ci-dessous :
 - o Lorsqu'elles sont destinées à recevoir des équipements techniques liées à la mise en œuvre de recherche d'énergies renouvelables nécessitant un entretien (capteurs solaires, pompes à chaleur, éolien...)
 - o Lorsqu'elles permettent de favoriser la récupération des eaux pluviales et le zéro rejet
 - o Lorsqu'elles sont végétalisées.

Dans tous ces cas, les éléments techniques en toiture seront intégrés à la construction ou masqués par des éléments appropriés tels corniches débordantes, toits, éléments de façade pleins.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné visible, et en fibrociment sont interdites.

Les baies d'éclairage des combles en lucarnes ou châssis de toit devront être édifiées dans l'axe des percements aux étages inférieurs et leur dimension hors tout n'excédera pas la dimension de la baie située à l'étage inférieur.

Les dispositifs de sécurité tels les garde corps des balcons, terrasses, devront figurer au permis de construire et être intégrés à l'harmonie de la façade. Les garde corps inclinés ne sont autorisés que pour la mise en sécurité des constructions existantes.

UG 11-4 Traitement des clôtures

Règles générales

La hauteur des clôtures ne pourra dépasser **2 mètres**. La hauteur maximum des piliers : 2,20m.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, mâchefer...) est interdit.

Les portails et clôtures en bois ou fer forgé ouvragé sont recommandés. Les clôtures en aluminium sont autorisées.

Les clôtures bordant les voies :

Elles devront être composées d'un soubassement plein maçonné de 0,60m minimum et d'1,2m maximum de hauteur surmonté, le cas échéant, de préférence d'une grille métallique, ou à défaut de tout autre dispositif à claire-voie, et doublées d'une haie végétale (composée d'essences végétales variées).

Les brise-vues de quelques types que ce soit sont interdits ; ainsi que les grillages et les treillis soudés.

Lorsque des murs pleins (c'est-à-dire sans partie en claire-voie) existent dans la rue, il peut être pour des raisons d'intérêt architectural ou d'harmonie avec les propriétés voisines, autorisé la création et le prolongement de murs pleins. Dans ce cas, une demande motivée devra être faite. Cette dernière devra fournir des photographies d'insertion dans l'environnement précisant la relation avec le mur de

clôture existant.

Les clôtures entre voisins (clôtures latérales et en fond de parcelle) :

Elles seront accompagnées d'une haie vive (composée d'essences végétales variées) et constituées soit :

- d'un barreaudage, d'un treillis soudé, de panneaux en bois ou matière assimilée
- d'un mur plein maçonné (bahut)
- d'une partie maçonnée et une partie en claire-voie. Dans ce cas, elles devront être composées d'un soubassement plein maçonné de 0,60 m minimum et d'1,20 m maximum de hauteur surmonté, le cas échéant, de préférence d'une grille métallique, ou à défaut de tout autre dispositif à claire-voie.

Dans les secteurs compris dans le périmètre du PPRI :

Dans les secteurs concernés par le PPRI la réalisation des clôtures respectera les dispositions réglementaires du PPRI.

Toutes les clôtures en limites séparatives devront être doublées d'une haie végétale d'une composition variée. Il est recommandé d'appliquer cette règle aux clôtures en limite de voie publique.

Les treillis soudés sont autorisés pour les clôtures entres voisins.

Les brise-vues de quelques types que ce soit et les grillages sont interdits sur les clôtures bordant les voies.

Un dépassement de la hauteur de la partie pleine du soubassement est autorisé pour les installations techniques relatives aux réseaux (boîtiers EDF, etc.) et les portails.

UG 11-5 Dispositions diverses

Les citernes, bassins de rétention ainsi que les installations similaires seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique ou qu'ils soient accompagnés de traitements paysagers.

UG 11-6 Intégration des panneaux solaires et des appareils de climatisation et d'extraction d'air

Il est essentiel de positionner correctement les panneaux en toiture pour éviter un morcellement excessif de la couverture ; de respecter obligatoirement la pente existante du toit ; de composer la pose des panneaux en harmonie avec les éléments d'architecture de la façade (emprise et gabarits des baies, axes des ouvertures) ; de rechercher une implantation dont l'impact sur le domaine public soit limité ; de mettre en place des châssis de teinte sombre et des panneaux ayant un aspect mat, granité ou antireflets pour en limiter l'impact visuel, les panneaux doivent se substituer aux matériaux en place.

Les appareils de climatisation et d'extraction d'air :

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer dans le paysage en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux (grilles métalliques, etc...).

Leur implantation est interdite en façade, sauf s'ils sont intégrés dans les façades et dissimulés derrière les enseignes ou des dispositifs architecturaux (grilles métalliques en allège au nu de la façade, etc...).

ARTICLE UG 12 STATIONNEMENT

UG 12.1 Constructions neuves règle générale

Les emplacements destinés au stationnement doivent respecter les prescriptions réglementaires du PPRI de l'arrêté préfectoral N°2007/4410 du 12 novembre 2007 entré en application le 15/12/2007.

La moitié au moins des places de stationnement devra être couverte sauf pour les programmes créant moins de 3 logements.

Des dispositions différentes pourront être appliquées dans la limite au moins d' 1/3 minimum de places de stationnement couvertes, celles non couvertes seront traitées avec un revêtement perméable.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation.

Les places commandées sont autorisées pour les immeubles d'habitation dès lors que le nombre de places automobiles requises par le PLU est atteint en accès direct.

Les établissements industriels, de bureau, d'activités, de stockage et commerciaux devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargements, de déchargement et manutention sans encombrer la voie publique et pour les besoins de leur personnel.

Les constructions neuves devront prendre en compte les dispositions du Décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments et aux infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos.

Normes de stationnements pour les véhicules motorisés par catégories de construction

Le nombre de places de stationnement à réaliser par catégories de construction est présenté ci-après. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus explicitement ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Pour tous types de constructions, le calcul du nombre total de places sera d'abord effectué en application des règles qui suivent à chaque destination spécifique de locaux telle que précisé (généralement en m² de Surface de Plancher SP) dans le permis de construire. Ce premier calcul sera arrondi au nombre de places supérieur après calcul.

Constructions destinées à l'habitation

- 1,6 places par logement
- 1 place par logement dans un rayon de 500 m d'une gare
- Logements locatifs sociaux financés à prêt aidé par l'état, établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou résidences universitaires: 1 place par logement et 0,5 place par logement dans un rayon de 500 m d'une gare

Constructions destinées aux bureaux

- Bureaux à plus de 500 m d'une gare : 1 place pour 55 m² de SP
- Bureaux à moins de 500 m d'une gare : 1 place pour 45 m² de SP

Constructions destinées au commerce à l'artisanat, à l'industrie ou à l'entreposage

- Commerces et artisanat inférieurs ou égal à 200 m² : 1 place pour 100 m² de SP
- Commerces et artisanat supérieurs à 200 m² jusqu'à 400 m² : 2 places pour 100 m² de SP
- Commerces et artisanat supérieurs supérieur à 400 m² : 4 places pour 100 m² de SP
- Industrie : 1 place pour 150 m² de SP
- Entreposage : 1 place pour 150 m² de SP

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- 3 places pour 5 chambres

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Suivant les besoins induits par l'activité

Normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés

Des emplacements aisément accessibles depuis le domaine public, pour les vélos devront être prévus pour toute nouvelle construction à destination d'habitat, de bureaux, d'activités et de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Des dispositions différentes pourront être prises pour les bâtiments existants.

Aux abords des gares de RER « Villeneuve-le-Roi », « Les Saules » et « Orly-ville », il sera prévu 1 place sur 50 dédiée aux deux-roues non motorisés.

Constructions destinées à l'habitation

Il doit être prévu :

- pour les logements jusqu'à deux pièces principales : au minimum 0,75m² dédié au stationnement pour les deux-roues non motorisés par logement,
- et dans les autres cas : 1,5m² par logement, avec une superficie minimale de 3m² (pour l'ensemble de l'opération).

Constructions destinées aux bureaux

Il doit être prévu au minimum 1,5m² dédiés au stationnement pour les deux-roues non motorisés pour 100m² de surface de plancher de bureaux.

Constructions destinées à l'activité, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, à l'industrie et aux équipements publics

Il doit être prévu 1 place pour 10 employés, ainsi que des stationnements visiteurs dans une proportion évaluée selon le projet.

Les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, accueillant un service public, constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, et possédant un parking de stationnement pour les véhicules motorisés, devront se conformer aux réglementations suivantes :

- Décret n°2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs ;
- Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation

Etablissements scolaires

Il doit être prévu au minimum :

- Ecoles primaires : 1 place de stationnement pour les deux-roues non motorisés pour 8 à 12 élèves.
- Collèges et lycées : 1 place pour 3 à 5 élèves
- Université : 1 place pour 3 à 5 étudiants.

Normes de création d'aires de livraison au sein des espaces privés des constructions nouvelles :

- Pour les commerces : 1 aire de livraison pour 1 000 m² de surface de vente ; cette aire doit permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60 m de large, d'au moins 6 m de long et 4,20 m de haut, y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur. En outre, elle doit disposer d'une zone de manutention (de l'ordre de 10 m²). Ces dimensions pourraient être diminuées sur justification ;
- Pour les bureaux et activités : 1 aire de livraison de 100 m² pour 6 000 m² de surface de plancher.

UG 12.2 Changements de destination, aménagements, extensions

Pour les changements de destination de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiments à destination autre que l'habitation, la règle générale s'applique, mais il n'est exigé de places de stationnement supplémentaires que pour les besoins nouveaux induits par l'opération.

En cas de démolition/reconstruction, la totalité des places de stationnement sera demandée, en application des dispositions générales.

UG 12.3 Impossibilités techniques

En cas d'impossibilités techniques de réaliser les places de stationnement sur le terrain de la construction le pétitionnaire peut mettre en application les dispositions prévues au titre 1 du règlement.

ARTICLE UG 13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

RAPPEL : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations maintenues, supprimées ou créées (article R 431-9 du code de l'urbanisme).

UG 13-1 Règles générales

Au moins 40% de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts. Un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de terrain libre doit être planté.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

Pour l'emprise au sol des constructions ou installations situées dans les périmètres des PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine et de la Marne dans le département du Val-de-Marne) l'emprise au sol ne pourra excéder celle définie par application des prescriptions réglementaires de l'arrêté préfectoral du 28 juillet 2000 modifié le 12/11/2007, annexé au PLU.

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, qui privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration.

Les espaces verts sur dalle doivent comporter une épaisseur minimale de terre végétale de :

- 0.30 m pour le gazon;
- 0.60 m pour les plantations arbustives.

Dispositions complémentaires à proximité ou sur la plateforme aéroportuaire d'Orly, et sur l'ensemble de la commune aux abords des voies publiques

Les plantes à racines traçantes (telles que les peupliers, les acacias ou les robiniers) sont interdites à moins de 50 mètres des constructions, des aménagements de voiries et des différents réseaux.

Dispositions complémentaires à proximité ou sur la plateforme aéroportuaire d'Orly

Les plantes susceptibles d'attirer les oiseaux sont interdites. On pourra se référer aux études de la DTI (Direction de la Technique et de l'Innovation) de la DGAC (Direction Générale de l'Aviation Civile). La

liste des plantes déconseillées figure dans les annexes du PLU : Fiche DGAC principales plantes décoratives déconseillées sur les aérodromes.

Dispositions complémentaires applicables dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi.

L'utilisation d'engrais, de produits phytosanitaires et autres biocides pour l'entretien des voiries, des berges de la Seine, des voies ferrées, et des espaces verts publics et privés (désherbage, lutte contre les nuisibles) et tout stockage de tels produits est interdit. Si toutefois, la mise en œuvre de techniques alternatives respectueuses de l'environnement n'était pas possible en raison d'un manque d'accessibilité, l'utilisation de ces produits devra respecter le code des Bonnes pratiques Agricoles (annexe de l'arrêté du 22 novembre 1993, JO du 8 janvier 1994) et la charte « Marne Vive ».

UG 13-2 Les arbres remarquables

Les arbres remarquables repérés en annexe 25 du PLU, au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, sont des éléments de paysage à préserver. Ils doivent être conservés, sauf pour motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen. Toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un arbre remarquable pour quelque motif que ce soit, ou tous travaux exceptionnels de type abattage, devront faire l'objet d'une demande préalable auprès de la commune.

La présence d'arbres remarquables sera intégrée aux réflexions de composition urbaine dans le cas de divisions de terrains et créations de lotissements. Ainsi, il est demandé que soit respectée une zone de protection correspondant à un cercle de 15m autour du tronc de chaque arbre, zone au-delà de laquelle toute limite de terrain devra être reportée. Dans cette zone, toute implantation urbaine est interdite (mur de clôture, revêtements, constructions) afin de garantir le développement de l'enracinement de l'essence à l'état adulte. Des aménagements légers aux abords directs des arbres remarquables, permettant leur mise en valeur sont autorisés.

SECTION III POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UG 14 LIMITATION DE LA SURFACE DE PLANCHER

Il n'existe pas sur le territoire de la commune des secteurs où la surface de plancher est réglementée en application de l'article L.151-20 du Code de l'Urbanisme.

TITRE III: EMBLEMES RESERVES

Le présent Titre IV s'applique à :

N° sur plan de zonage	Adresse	Surface (en m ²)	Destinataire	Vocation
1	Entre la rue Raoul Delattre et la rue Paul Bert	10 179	ville	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier : réalisation d'équipements publics
2	Vers le 60 rue Paul Bert	633	ville	Emplacement réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements : construction de logements sociaux dans le cadre de l'ANRU
3	54-56, rue Paul Bert	1 649	ville	Emplacement réservé aux voies et ouvrages publics : retrait de la voirie afin de créer des noues, des stationnements et de réaménager les cheminements piétons PMR et/ou cyclables Emplacement réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements : construction de logements sociaux dans le cadre de l'ANRU
4	Avenue Le Foll	4 381	ville	Emplacement réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements : réalisation de logements en accession sociale ou privée pour équilibrer le secteur déjà pourvu en logement social
5	Parcelle à côté de l'école Cités Unies : Entre la rue Henri Dunant et l'avenue Leblanc Barbedienne (parcelles AW 532 à 534)	1 527	ville	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier : création d'équipements publics Emplacement réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements : réalisation de logements en accession

6	Avenue Carnot et rue de Condorcet (parcelle AC 204)	3 368	ville	Emplacement réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements : réalisation de logements en accession privée pour équilibrer le secteur déjà pourvu en logement social
7	Avenue Paul Painlevé (parcelles AC 128 et AC 129)	3 246	ville	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier : création d'équipements publics Emplacement réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements : réalisation de logements en accession privée pour équilibrer le secteur déjà pourvu en logement social
8	Rue Charles Nungesser	Environ 100 000	ville	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier : réalisation d'équipements publics
9	Avenue Paul Vaillant Couturier (parcelle AE 716)	289	ville	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier : réalisation d'équipements publics (parking)
10	Plaine de jeux : Rue Raoul Delattre et rue Plaine Basse (parcelles AK 4 et AK 5)	25 109	ville	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier : création d'équipements publics (skate parc, terrain multisport...) Emplacement réservé aux espaces verts à créer ou à modifier : création d'un parc
11	Ile aux oiseaux : Ile située dans les darses	9 090	ville	Emplacement réservé aux espaces verts à créer ou à modifier : réaménagement et modification d'un espace vert pour protéger l'île aux oiseaux



Plan Local d'Urbanisme *de* *Villeneuve-le-Roi*

Projet de PLU présenté au Conseil Territorial
en date du 15 février 2022

**Règlement
(extrait du zonage UN)**

Pièce n°4

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	3
TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME	5
ARTICLE 2 : PORTÉE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	5
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET VOCATION DES ZONES	6
ARTICLE 4 : LES ESPACES BOISES CLASSES	9
ARTICLE 5 : LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL, AUX AMÉNAGEMENTS D'ESPACES VERTS ET AUX CHEMINEMENTS PIÉTONS	9
ARTICLE 6 : LES SERVITUDES DES PÉRIMÈTRES D'ATTENTE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-41 5°	9
ARTICLE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES	9
ARTICLE 8 : DÉFINITION DES TERMES RÉGLEMENTAIRES ET LÉXIQUE	12
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	24
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE : UN	24
TITRE III: EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	36

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L.151-8 et suivant et R.123-9 et suivant du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement et ses annexes s'appliquent à l'ensemble du territoire communal de la commune de Villeneuve-le-Roi.

ARTICLE 2 : PORTÉE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1 LES RÈGLES DE CE PLAN LOCAL D'URBANISME

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles de tout document d'urbanisme antérieur.

2.2 LES PRESCRIPTIONS PRISES AU TITRE DES AUTRES LÉGISLATIONS SPÉCIFIQUES

Les prescriptions des autres législations affectant l'occupation et l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme des règles qui figurent dans les plans et textes annexés au présent règlement.

2.3 LES PÉRIMÈTRES VISES A L'ARTICLE L151-41 5° DU CODE DE L'URBANISME

Sont reportés, sur les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme.

2.4 LES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE DU PATRIMOINE VISES A L'ARTICLE L.151-19 et L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Sont l'objet de règles particulières et constituent ce qui est désigné sous les appellations « édifice remarquable », « ensemble urbain », « alignement » et « ensemble paysager ». Ils sont reportés sur les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme Ils sont identifiés dans le présent règlement.

2.5 LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Sont instituées et gérées selon leur propre législation à laquelle il conviendra de se reporter. Les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation du sol, sont précisées en annexe au P.L.U.

2.6 LES OPERATIONS D'UTILITÉ PUBLIQUE AYANT DES EFFETS DIVERS SUR L'OCCUPATION DES SOLS

S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET VOCATION DES ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme :

- divise le territoire intéressé en zones urbaines et en zones naturelles. Les dispositions du présent règlement peuvent s'appliquer à des zones entières ou seulement à une partie de zone baptisée « secteur ».
- réserve les emplacements nécessaires aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt collectif, aux espaces verts publics.

3.1 LES ZONES URBAINES (TERRITOIRES ÉQUIPÉS OU QUI LE SERONT A COURT TERME)

Sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « U ».

Les règles particulières, applicables à chacune de ces zones ou secteurs, sont regroupées sous le titre II du présent règlement. Le Plan Local d'Urbanisme comprend les zones suivantes :

Zone UA (A = Zone centrale)

Cette zone correspond aux quartiers traditionnels à vocation de mixité fonctionnelle forte qui constituent les centralités de Villeneuve-le-Roi. Elle est constituée d'habitat, de commerces et services, d'activités artisanales, d'équipements publics et privés. Son caractère urbain est affirmé.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Secteur UAa, il correspond à la rue du Général de Gaulle
- Secteur UAb, il correspond à la rue Jules Ferry
- Secteur UAc, il correspond au quartier de la Gare
- Secteur UAd, il correspond à l'avenue Le Foll

Zone UB (B = Habitat de type collectif)

Cette zone correspond aux opérations d'habitat collectif. Il s'agit d'une zone à caractère principal d'habitat. Toutefois elle est destinée à permettre l'accueil des fonctions plus mixtes : commerces et services, équipements publics et privés.

Zone UC (C = Urbain mixte)

Cette zone correspond aux opérations d'habitat individuel ou collectif réalisées sur des parcelles de tailles variables. L'habitat y est, généralement, constitué de pavillons type maisons de ville ou maisons individuelles en continuité ainsi que d'immeubles de tailles moyennes. La mixité fonctionnelle est favorisée pour permettre l'accueil de commerces, services, et équipements.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Secteur UCa, il correspond aux secteurs urbains déjà constitués ;
- Secteur UCb, il correspond aux secteurs urbains mutables. Un périmètre d'attente est compris sur une partie ce zonage.

Zone UD (D = Tissus anciens)

Cette zone correspond au tissu ancien de la commune : le vieux pays. Il s'agit d'une zone où les constructions sont continues et le plus souvent à l'alignement. Des cours ou des jardins sont présents en cœur d'îlot. Son occupation est à vocation principale d'habitat. Elle est également destinée à accueillir des fonctions qui participent à la diversité de son tissu urbain : commerces et services, équipements publics et privés. Cette zone comprend des monuments historiques et son bâti bien que fragile est considéré comme remarquable.

Zone UE (E= Habitat individuel)

Cette zone correspond aux opérations d'habitat individuel qui ont été réalisées sur des tracés issus de lotissements anciens tels celui de la Faisanderie ou de la Gare. Les parcelles sont de tailles variables. L'habitat y est, généralement, constitué de pavillons individuels implantés en retrait de la voie publique et le plus souvent sur au moins une limite latérale. Les maisons sont accompagnées de jardins qui donnent un caractère paysager aux quartiers. Le maintien des caractéristiques des tissus actuels y est souhaité, mais des extensions mesurées des constructions actuelles, notamment des logements, restent possibles. La mixité fonctionnelle y est restreinte afin de préserver le caractère résidentiel dominant.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Secteur UEa, il correspond aux formations anciennes des grands lotissements de Villeneuve-le-Roi et au quartier pavillonnaire traditionnel en limite de la commune d'Ablon et du bord de Seine.
- Secteur UEb, il correspond aux formations plus hétérogènes et plus mixtes situées entre l'avenue de la République et la coulée végétale réalisée sous le cône de vol des avions.

Zone UF (F = Zones d'activités économiques)

Cette zone est destinée à recevoir de façon privilégiée des activités à caractère industriel, commerciales, des entrepôts pouvant présenter quelques nuisances qui entraînent leur isolement par rapport au tissu urbain composé de logements. Toutefois, l'habitat nécessaire aux activités industrielles y sera autorisé (sous respect du PEB, PPRT, PPRI...).

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Secteur UFa, il correspond aux formations industrielles situées au pourtour des darses reliées à la Seine et le long de l'avenue du huit Mai 1945.
- Secteur UFb, il correspond aux formations d'activités tertiaires et commerciales.
- Secteur UFc, il correspond aux différentes emprises ferrées sur le territoire de la commune.
- Secteur UFd, il correspond principalement à la plateforme aéroportuaire d'Orly. Elle est destinée à accueillir prioritairement des activités et équipements spécifiques liés à l'exploitation et au bon fonctionnement de l'aéroport. Elle peut accueillir d'autres activités (notamment immobilier d'entreprises et services) dès lors que cela ne contrevient pas au bon fonctionnement de l'activité aéronautique et s'inscrit dans la cohérence de la planification spatiale locale.

Zone UG (G = Habitat à dominante collective)

Cette zone correspond aux opérations d'habitat collectif récentes réalisées sous la forme d'opérations d'ensemble.

Elle comprend plusieurs secteurs qui répondent à l'échelonnement de leur formation :

- Secteurs UGa, UGb, UGc qui correspondent à des opérations soit achevées soit en cours de réalisation
- Secteurs UGd, il correspond au quartier futur des bords de darses. Un périmètre d'attente est compris dans le secteur UGd.

Zone UN (N= Equipement)

Cette zone est destinée à recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif

3.2 LES ZONES A URBANISER

Sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par les lettres «AU ».
Les règles particulières, applicables à chacune de ces zones ou secteurs, sont regroupées sous le titre III du présent règlement. Le Plan Local d'Urbanisme comprend les zones suivantes :

Zone AU (A urbaniser)

La zone AU est destinée à être ouverte à l'urbanisation. Cependant, les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de cette zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions futures à implanter dans l'ensemble de cette zone. En conséquence, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Il n'existe pas de zone AU sur le territoire de Villeneuve-le-Roi.

3.3 LES ZONES NATURELLES

Sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « N ».
Les règles particulières, applicables à chacune de ces zones ou secteurs, sont regroupées sous le titre IV du présent règlement. Le Plan Local d'Urbanisme comprend la zone suivante :

Zone N (Zone naturelle ou paysagère protégée)

Cette zone est composée de sites naturels ou paysagers qui constituent un patrimoine important pour la commune et pour la région. Ces sites ou paysages présentent des risques importants de dégradations et doivent donc être d'abord fortement protégés de toute urbanisation. Toutefois, un certain nombre d'aménagements permettant leur valorisation et leur ouverture au public pourront être admis, sous réserve qu'ils s'inscrivent dans un projet global intégrant le long terme et ne portent pas atteinte au caractère naturel et paysager des lieux.

3.4 LE CORPS DE RÈGLEMENT

Le règlement de chaque zone ou secteur du PLU comporte un corps de règles réparties en 3 sections et 14 articles (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme). Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

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

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites,

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières,

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public,

Article 4 - Desserte par les réseaux,

Article 5 - Caractéristiques des terrains,

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques,

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété,

Article 9 - Emprise au sol des constructions,

Article 10 - Hauteur maximale des constructions,

Article 11 - Aspect extérieur des constructions,

Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement,
Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantation.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – Limitation de la surface de plancher : il n'existe pas de secteurs de la commune où il est fait application de réglementation de la densité par l'établissement d'un coefficient d'occupation des sols au titre du PLU.

ARTICLE 4 : LES ESPACES BOISÉS CLASSES

Il n'existe pas d'espaces boisés classés sur la commune de Villeneuve-le-Roi en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 5 : LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL, AUX AMÉNAGEMENTS D'ESPACES VERTS ET AUX CHEMINEMENTS PIÉTONS

Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics figurent au plan. En application des articles L.151-41 du Code de l'Urbanisme, ces emplacements figurent en annexe du règlement et sont reportés au plan de zonage. Les constructions sont interdites sur les terrains bâtis ou non, compris dans les dits emplacements réservés.

ARTICLE 6 : LES SERVITUDES DES PÉRIMÈTRES D'ATTENTE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-41 5°

Des périmètres sont institués au plan dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global dont les dispositions sont régies par l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES

7.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

- L'édification des clôtures et les ravalements sont soumis à déclaration préalable.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir. En cas de permis de construire, la démolition pourra être intégrée dans la demande de permis de construire.

7.2 ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par ce Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne peuvent être accordées que par rapport aux articles L.152-3 à L.152-6 du Code de l'Urbanisme.

7.3 BÂTIMENTS SINISTRÉS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, sans changement

de destination, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié et que la demande de permis de construire intervient dans les 10 ans suivant le sinistre.

7.4 BÂTIMENTS EXISTANTS

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que s'il s'agit de travaux qui doivent rendre la construction plus conforme aux dispositions du présent règlement, ou bien n'aggravant pas la situation de la construction au regard de ces règles.

Les travaux d'entretien ou d'aménagement sont possibles sur les constructions situées en dehors de la bande de constructibilité, dès lors que le volume de la construction est inchangé sauf cas spécifiques prévus par le règlement.

7.5 OUVRAGES TECHNIQUES

Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les lignes électriques à moyenne et haute tension, ainsi que d'autres ouvrages techniques d'utilité publique (poste de transformation, relais hertziens, ouvrages hydrauliques...) et les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être autorisés dans toutes les zones, à condition que ces éléments présentent une insertion architecturale satisfaisante dans le secteur, des prescriptions et conditions peuvent être imposées afin d'en réduire l'impact.

7.6 OPERATIONS D'ENSEMBLE

Dans le cas d'opérations d'ensemble comportant des divisions foncières (lotissements ou permis de construire « groupés »), les 14 articles du règlement de la zone concernée ne s'appliquent pas à l'ensemble du terrain d'assiette mais à chacun des terrains issus de la division. Dans le cas contraire, l'unité foncière sera la règle.

7.7 CLASSEMENT ACOUSTIQUE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES

Des zones de protection sont prévues pour les bâtiments d'habitation et les bâtiments d'enseignement en vertu de l'application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur.

Les différents tronçons d'infrastructures figurant dans ce classement sont répertoriés dans un tableau et sur une carte figurant en annexe du dossier de PLU.

Les constructions situées dans une bande repérée au document graphique (selon les voies) de part et d'autre de ces voies bruyantes devront respecter les prescriptions d'isolation phonique, telles qu'elles résultent notamment de la loi dite antibruit du 31 décembre 1992 n°921444.

7.8 STATIONNEMENT

- Dispositions générales :

Lors de toute opération de construction, de changement de destination des bâtiments, d'extension ou

de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

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

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitat, bureaux, commerces...), les normes affectées à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

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

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. (Article L.151-33 du Code de l'Urbanisme).

- **Normes de stationnement :**

On retiendra une surface moyenne de 25 m² par véhicule particulier, dégagement compris, pour le calcul des aires de stationnement.

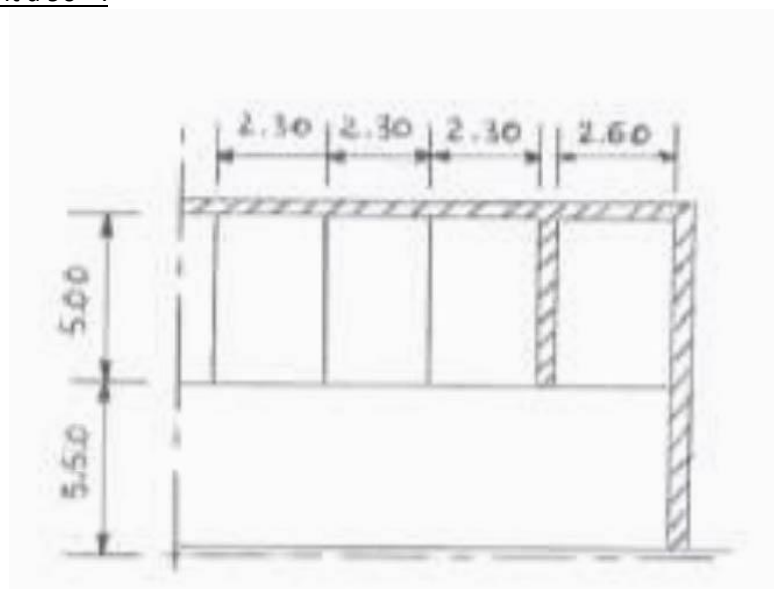
Les espaces à réserver sur l'emprise d'un terrain pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules doivent satisfaire aux normes déterminées ci-après.

Pour les bâtiments collectifs, les places commandées pourront être prises en compte, à condition d'avoir au moins une place de stationnement par logement (non commandée).

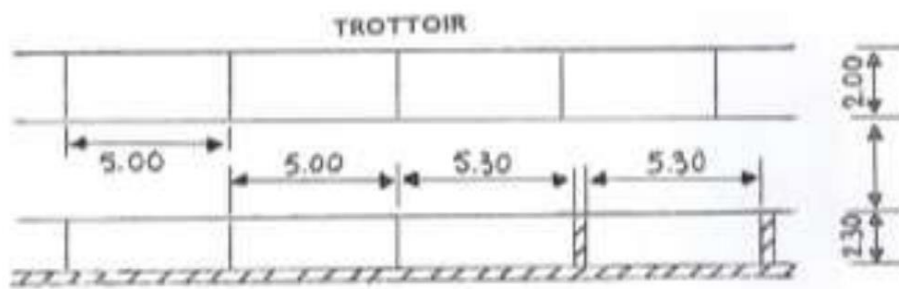
Les garages des habitations devront avoir une surface respectant les normes ci-après pour les places des véhicules particuliers avec un minimum de 25 m².

- **Dimensions minimales des places pour véhicules particuliers en aérien et en sous-sol :**

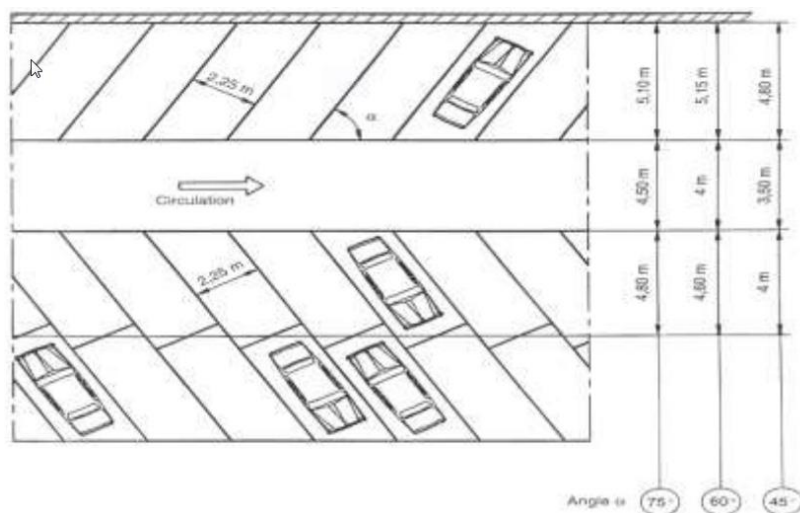
En cas de stationnement à 90 ° :



En cas de stationnement longitudinal :



En cas de stationnement en épis à 45°, 60° et 75° :



- **Largeurs minimales des accès (portails, porches) :**

Minimum de 3,50 m dans tous les cas pour la desserte de moins de 30 places de stationnement, 5,00 m pour la desserte de plus de 30 places de stationnement.

En tout état de cause, la largeur des accès simple ou double sens devra nécessairement être suffisante pour permettre les manœuvres d'entrées/sorties des véhicules sans que le rayon de braquage n'empiète sur l'axe de la chaussée. Cette largeur devra aussi répondre aux règles minimales de dessertes pour les engins de lutte contre les incendies.

Le calcul relatif au stationnement est contenu dans l'article 12 propre à chacune des zones.

ARTICLE 8 : DÉFINITION DES TERMES RÉGLEMENTAIRES ET LEXIQUE

Accès

L'accès, pour les véhicules motorisés, est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou la voie d'accès (servitude de passage, bande de terrain) par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.

L'accès doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité.

Acrotère

Il s'agit d'un couronnement situé à la périphérie d'une toiture-terrasse.

Activité artisanale

Entreprise comptant généralement 10 salariés au plus, dont la vocation est d'effectuer un travail sur un produit de seconde transformation, destiné à la vente, à la réparation...

La liste apparaît dans l'annexe du décret n° 2008-565 du 17 juin 2008 portant modification du décret n° 98-247 du 2 avril 1998 relatif à la qualification artisanale et au répertoire des métiers.

Affouillement et exhaussement de sol

Il s'agit de tous les travaux de remblai ou de déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain. Ces travaux peuvent être soumis à autorisation préalable en matière d'urbanisme.

Alignement

L'alignement est la limite entre le domaine public et le domaine privé des terrains riverains d'une voie ou d'un espace public. Dans le présent règlement, la notion de domaine public recouvre tout espace du territoire communal ouvert à l'usage direct du public : voies privées si elles sont ouvertes au public, places ...

Annexe

Seront considérés comme annexes, les locaux secondaires, indépendants du bâtiment principal, d'une surface au sol inférieure à 25 m² et d'une hauteur n'excédant pas 2,60 m, aillant vocation à accueillir des dépendances tels que des réserves, celliers, remises, abri de jardins, garages, ateliers professionnels...

Attique

Partie supérieure d'un édifice, en retrait des façades des niveaux inférieurs. En cas d'attique il n'est pas fixé de règle de hauteur à l'égout du toit.

Baies

C'est l'ouverture (fermée ou non) dans une paroi, assurant les fonctions d'éclairage naturel, de ventilation et de vue. Il s'agit essentiellement des portes et des fenêtres (porte-fenêtre et baies également).

Les « jours de souffrance » ne sont pas considérés comme des baies (article 676 du Code Civil).

Bande de constructibilité

La « bande de constructibilité » est mesurée perpendiculairement à tout point :

- de l'alignement actuel ou à créer des voies, existantes ou nouvelles;
- de l'alignement futur si un emplacement réservé pour élargissement de voirie figure au document graphique ;
- de la limite des emprises publiques.

La bande de constructibilité a une largeur précisée au règlement.

Coefficient d'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre l'emprise au sol des constructions et la surface de la parcelle.

Comble

Ensemble du volume constitué par la charpente et la couverture.

Construction nouvelle

Sont considérées comme constructions nouvelles toutes les constructions indépendantes des constructions existantes, quelles que soient leur surface au sol, ainsi que les extensions dans la mesure où leur emprise au sol et/ou surface de plancher excède 30% de la surface de plancher de la construction existante.

Destinations

La liste par destination n'est pas exhaustive.

Destinations	Liste non exhaustive des activités concernées
Artisanat	Coiffure, soins esthétiques et soins corporels
	Cordonnerie
	Photographie
	Reprographie, imprimerie, photocopie
	Optique
	Fleuriste
	Serrurerie
	Pressing, retouches, repassage
	Toilettage
	Toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation, etc...
Bureaux	Bureaux et activités tertiaires
	Médical et paramédical : laboratoire d'analyses, professions libérales médicales
	Sièges sociaux
	Autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert-comptable, écrivain public, éditeur, etc...
	Bureaux d'études : informatique, etc...
	Agences : agences immobilières, banques, assurances, travail temporaire, bureaux de vente, agences de voyages, auto-école, etc...
	Prestations de services aux entreprises : nettoyage
	Locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas
Commerces	Commerces alimentaires : alimentation générale ; boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ; boucherie, charcuterie, traiteur, volailler, poissonnerie ;

	<p>caviste ; cafés et restaurants ; produits diététiques ; primeurs.</p> <p>Commerces non alimentaires : équipement de la personne : chaussures, lingerie, sport, prêt-à-porter ; équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage ; automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicules, station essence, etc... ; loisirs : sport hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie ; divers : pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie. établissements de services ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèques, salles de jeux, etc...)</p>
Entrepôts	<p>Locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux.</p> <p>Lorsque la surface des espaces d'entreposage à l'intérieur d'une construction à destination principale de commerce ou d'artisanat est supérieure aux 2/3 de la surface de la construction, cette surface est alors rattachée à la destination d'entrepôt et est assujettie aux règles qui s'y appliquent.</p>
Exploitation agricole	<p>Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.</p>
Exploitation forestière	/
Habitation	<p>Cette destination comprend également les résidences services, les résidences destinées aux étudiants, aux jeunes travailleurs, aux travailleurs immigrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants.</p>
Hébergement hôtelier	<p>L'hébergement hôtelier inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme, et les chambres d'hôtes.</p>
Industrie	<p>Locaux et installations principalement affectés à la fabrication industrielle de produits commercialisables</p>
Construction et Installation Nécessaire aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)	<p>Les CINASPIC sont des constructions destinées à la satisfaction d'un besoin collectif.</p> <p>Cette destination regroupe :</p> <p>les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux ; es constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ;</p>

	<p>les crèches et haltes garderies ;</p> <p>les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;</p> <p>les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ;</p> <p>les établissements pénitentiaires ;</p> <p>les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;</p> <p>les établissements d'action sociale ;</p> <p>les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;</p> <p>les établissements sportifs ou culturels à caractère non commercial ;</p> <p>les lieux de culte ;</p> <p>les parcs d'exposition ;</p> <p>les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;</p> <p>les "points-relais" d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;</p> <p>les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'Etat ;</p> <p>les structures d'hébergement d'urgence ;</p> <p>les opérations de démolition reconstruction bénéficiant de subvention de l'ANAH - THI ORI pour la création de logements sociaux ;</p> <p>Les constructions et installations nécessaires à la création et au bon fonctionnement des transports en commun routiers ou ferroviaires.</p>
--	---

Distance entre deux constructions

La distance entre deux constructions est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

Encorbellement

Ouvrage avec un important porte-à-faux et en surplomb par rapport au nu de la façade des étages inférieurs : balcon, étage, bow-window par exemple.

Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les terrasses surélevées de plus de 60 cm du sol constituent et entrent dans le calcul de l'emprise au sol de la construction. Le dépassement des gouttières du nu des parois verticales des murs n'entre pas dans l'emprise au sol.

Espaces libres

Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol du projet. Ils comprennent des espaces minéraux (allées, cours, voiries, places de stationnement), des jardins, des éléments techniques à la condition qu'aucun bâti ou édicule ne leur soient associés. Les espaces verts font partie des espaces libres.

Espaces verts

Les espaces verts correspondent à la superficie du terrain, non bâtie et non recouverte, dont le traitement est végétal. La réalisation de revêtements végétalisés perméables peut être comptabilisée en espaces verts en appliquant alors un coefficient de 0,5 pour le calcul de la prise en compte de la surface exigible au titre des espaces verts.

Espaces verts protégés

Les espaces verts protégés sont délimités aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Extension

L'extension d'une construction est l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie, communiquant avec l'intérieur des bâtiments existants. L'extension doit rester subsidiaire par rapport à l'existant et donc une construction sera considérée comme une extension dans la mesure où son emprise au sol et/ou sa surface de plancher n'excède pas 30% de la construction existante.

Façade commerciale

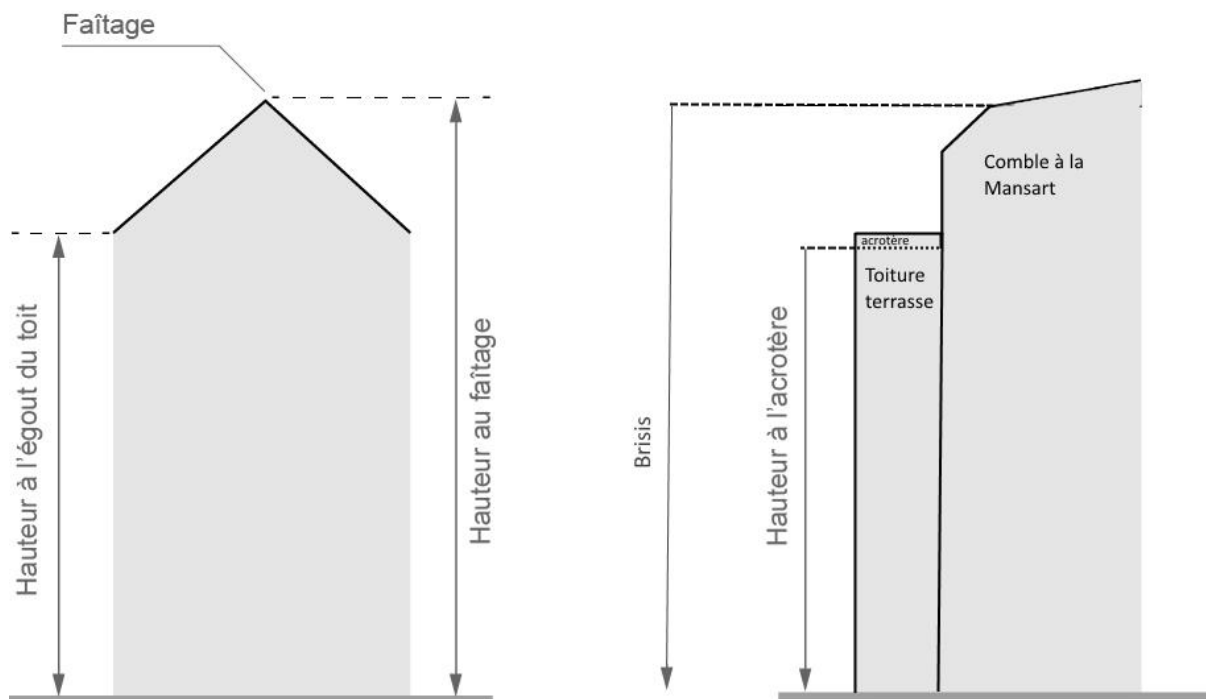
On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial et entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre de la façade d'une construction.

Faîtage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Il constitue la ligne de partage des eaux pluviales.

Hauteur de la façade

La hauteur de la façade est prise jusqu'à l'égout de toit ou à l'acrotère ou au brisis dans le cas de combles à la Mansart par rapport au niveau du sol naturel.



Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est mesurée en tout point à compter du sol naturel, jusqu'au sommet de la construction, non compris les ouvrages techniques, tels que souche de cheminée et de ventilation, antenne, machinerie d'ascenseur, locaux techniques, garde-corps... En cas de terrains en pente la hauteur est également mesurée en tout point à compter du sol naturel, jusqu'au sommet de la construction.

Héberge

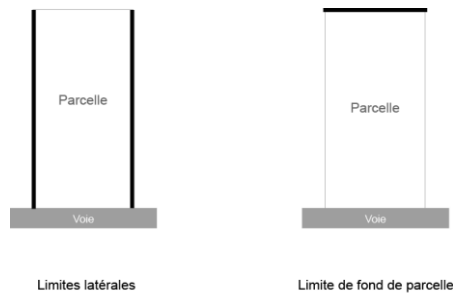
Ligne qui correspond à la limite de mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions accolées ou adossées, de hauteurs inégales ; on désigne donc « par héberge de toiture » le profil d'un toit s'adossant sur un pignon voisin plus haut.

Limite de fait

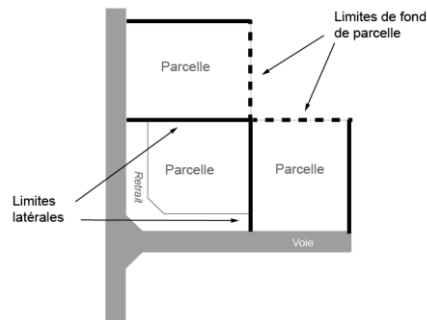
Ligne moyenne décrite par l'implantation des constructions existantes.

Limites latérales et limites de fond de parcelle

Les limites latérales prennent naissance sur les limites formant alignement. Sont considérées comme limites formant fond de parcelle les limites opposées aux limites formant alignement et n'ayant pas de point d'intersection avec celles-ci. Les limites latérales d'une parcelle d'angle ne sont donc pas considérées comme des limites de fond de parcelle.

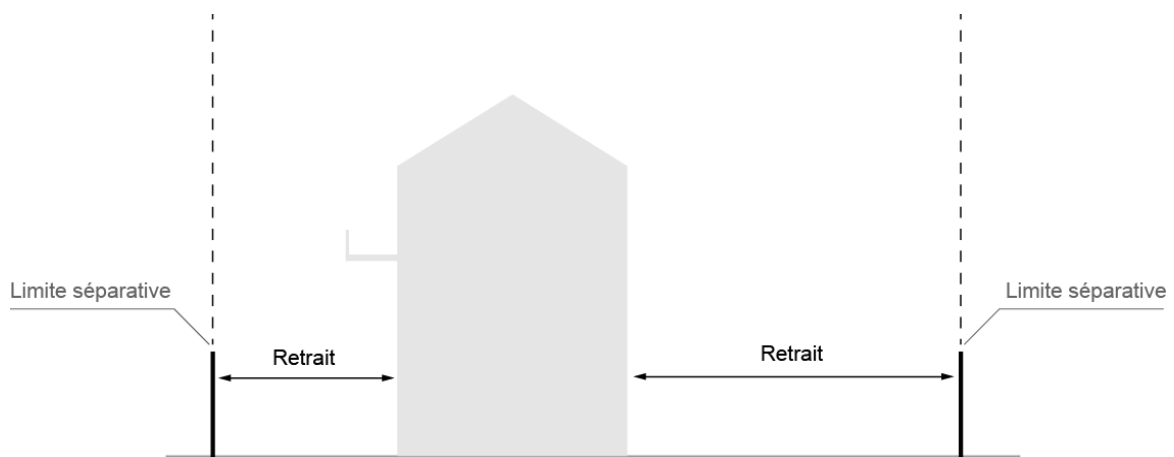


Cas d'une parcelle en angle:



Marge de reculement

Distance qui sépare une construction des limites séparatives du terrain publiques ou privées ou qui sépare plusieurs constructions entre elles. Pour les marges de reculement par rapport aux limites séparatives, la distance minimum est comptée perpendiculairement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée. Pour les marges de reculement relatives à l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain, la distance minimum est comptée perpendiculairement entre les points les plus proches qui séparent les façades. Les débords de façades ne sont pas pris en compte.



Pignon

Le pignon correspond au mur aveugle de la construction perpendiculaire ou non à la façade principale, implanté sur la limite latérale ou en retrait. Sa hauteur se mesure uniquement au faîtage de la construction, il ne sera pas fait application de hauteur de façade.

Pleine terre

Les parties de terrain en pleine terre ne peuvent pas supporter des constructions en sous-sol.

Point de référence (pour l'appréciation de la hauteur des constructions)

Pour toutes les constructions, les hauteurs seront mesurées, en tout point, par rapport au niveau du terrain naturel. Le niveau du terrain naturel est le niveau du terrain pris avant toute intervention de terrassement envisagée pour l'édification de la construction. Dans les zones d'aménagement concerté, pour toutes les constructions, les hauteurs seront mesurées en tout point par rapport au niveau du sol fini du terrain aménagé.

Prospect

Le prospect est la distance minimale à respecter perpendiculairement à la baie d'éclairage et en son point le plus défavorable en cas de vue directe et entre le nu de la façade et la limite séparative en cas de jour de souffrance ou sans vue.

Retrait

Le retrait se définit comme la distance de la construction projetée par rapport à l'alignement, ou à la limite d'une voie privée, ou à la limite d'une emprise publique. Les débords de toiture ne sont pas pris en compte. La distance horizontale du retrait est mesurée perpendiculairement entre tout point de la construction projetée et le point de l'alignement ou de la limite de la voie privée, ou de la limite d'une emprise publique.

Saillie

Forme une saillie par rapport au nu d'une façade tout élément de gros œuvre, tout ouvrage ou objet quelconque qui dépasse le nu de la façade pris à partir de la face extérieure du socle de soubassement si le bâtiment en comporte un. Lorsqu'une saillie déborde du plan vertical élevé à la limite de l'alignement sur une voie publique, elle constitue une utilisation du surplomb (sursol) public.

Surélévation

Action d'élever un ou plusieurs niveaux sur une construction déjà existante sans en modifier l'emprise au sol.

Surface de plancher

La surface de plancher est définie par le Code de l'Urbanisme à l'article R.112-2.

Surface imperméabilisée

Les surfaces imperméabilisées comprennent les surfaces bâties et les surfaces non bâties recouvertes par un matériau imperméable (voie, toiture etc.).

Terrain unité foncière

Un terrain est une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Terrasse

Une terrasse est une surface plane, non close, accessible depuis le rez-de-chaussée ou un étage de la construction.

Véranda :

La véranda constitue une extension du corps principal de bâtiment.

Voie

Ensemble des routes, rues, chemins, publics ou privés existants ouverts à la circulation automobile et ensemble des routes, rues, chemins publics futurs localisés au document graphique desservant plusieurs terrains, ainsi que les voies privées futures ayant fait l'objet d'une autorisation (lotissement, permis de construire groupé).

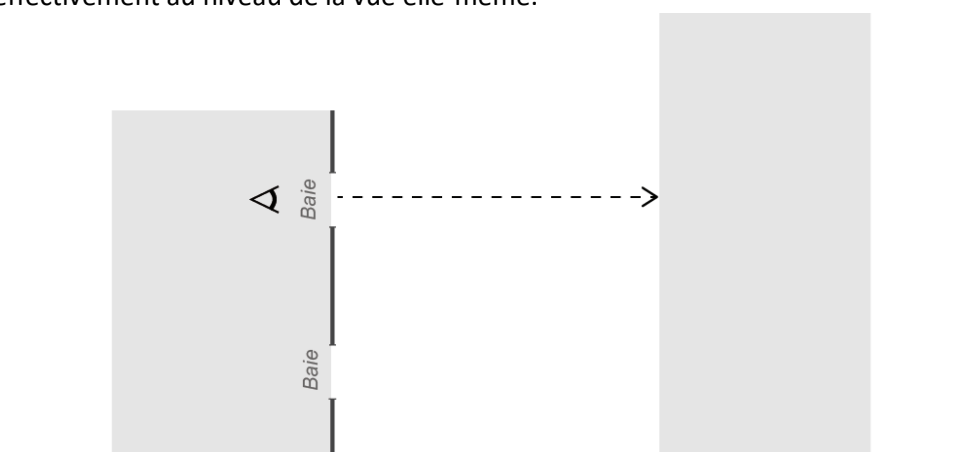
Seules sont prises en compte les voies desservant plusieurs terrains (les accès aux constructions situés sur un seul terrain ne sont pas considérés comme des voies).

Vue directe, jour de souffrance

Sont considérées comme des vues, toute ouverture pratiquée dans un bâtiment (du type fenêtre ou lucarne de toit) permettant le regard, de même que les éléments de type balcons ou terrasses.

La vue est dite « directe » dès lors que le regard peut porter sur le fond voisin sans avoir à s'écarter de l'axe de l'ouverture.

Dans le cas de retraits obligatoires liés à des façades comportant des vues directes, la distance se mesure effectivement au niveau de la vue elle-même.



Contrairement aux vues, les jours de souffrance sont des ouvertures qui doivent uniquement laisser passer la lumière, sans permettre le regard.

Un « jour de souffrance » doit être en verre dormant translucide (non transparent) et situé à une hauteur supérieure :

- à 2,60 m par rapport à la face supérieure du plancher bas de la pièce si elle se situe en rez-de-chaussée,
- ou à 1,90 m par rapport à la face supérieure du plancher bas de la pièce si elle se situe en étage.

Le cas spécifique des briques en pavés de verre

Dès lors qu'elles font corps avec le mur dans lequel elles sont insérées et qu'elles sont fixes (c'est-à-dire sans châssis ouvrant), les briques en pavés de verre ne constituent ni une vue, ni un jour de souffrance.

<i>Sont considérés comme des éléments constituant des vues directes au sens du présent règlement :</i>	<i>Ne sont pas considérés comme des éléments constituant des vues directes au sens du présent règlement :</i>
<ul style="list-style-type: none"> - les fenêtres - les portes fenêtres - les balcons - les loggias - les terrasses situées à plus de 0,60m du terrain naturel - les lucarnes - les fenêtres et châssis de toit 	<ul style="list-style-type: none"> - les portes pleines - les ouvertures en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m par rapport au terrain au terrain naturel - les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher des étages (y compris les ouvertures de toit) - les ouvertures placées à plus de 2,60 m du plancher du rez-de-chaussée. - les châssis fixes et en verre translucide - les marches et palier des escaliers extérieurs - les pavés de verre fixes et inséré dans la maçonnerie - les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse) - les terrasses situées à moins de 0,60 m du terrain naturel - la modification des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE : UN

Rappel

Pour faciliter la compréhension de certains termes utilisés dans le présent chapitre, il conviendra de se référer à la définition des termes réglementaires et au lexique du Titre 1 Article 8.

De plus, il est rappelé que les dispositions applicables en toutes zones précisées au Titre 1 Article 7 concernent, naturellement, le présent chapitre.

La zone UN est également concernée par le périmètre de protection de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi ; déclaré d'utilité publique par arrêté interpréfectoral n°2008/88 du 8 janvier 2008, modifié par arrêté interpréfectoral n°2010/6845 du 30 septembre 2010. Ces arrêtés s'imposent aux autorisations du droit des sols en tant que servitude d'utilité publique sur les parcelles listées en annexe de l'arrêté n°2008/88.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UN 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes les constructions nouvelles autres que celles définies à l'article UN2.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, les affouillements et exhaussements de sol nécessitant une autorisation au titre des articles R 421-19, R 421-20 et R 421-23 du code de l'urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement. Les stockages à l'air libre.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes constituant un habitat.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- Les dépôts, stockages et traitements d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux, ferrailles, véhicules hors d'usage, de quelque nature que ce soit.
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers des constructions autorisées ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Les occupations et utilisations du sol interdites dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi s'imposent (cf. les 2 arrêtés interpréfectoraux précitée).

ARTICLE UN 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont notamment autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- L'habitat dans la mesure où il est destiné aux logements de fonctions.
- L'aménagement et l'extension des installations classées, à condition que ces travaux contribuent à diminuer leurs nuisances et à améliorer leur fonctionnement.

- Les constructions et installations situées dans les secteurs de bruit identifiés au voisinage des infrastructures de transports terrestres sous réserve qu'elles respectent les prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit pour chacun de ces secteurs. Les arrêtés sont mentionnés dans le PLU et sont consultables en Mairie.
- Les constructions et installations situées dans les secteurs de bruit dans l'environnement sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de la commune.
- Les constructions et installations situées dans les zones du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport d'Orly sous réserve qu'elles respectent les conditions fixées par les articles L112-10 à L112-15 du code de l'urbanisme et le Plan de Gêne Sonore (PGS) approuvé par arrêté interpréfectoral du 28 décembre 2004.
- Les installations de toute nature dans la mesure où celles-ci sont nécessaires au fonctionnement des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations situées dans les zones du Plan de Préventions des Risques Naturels prévisibles d'inondations et coulées de boue par ruissellement en secteur urbain (PPRI Ruissellement Urbain) sous réserve qu'elles respectent les prescriptions de l'arrêté n°2001/2440 du 9 juillet 2001.
- Les constructions et installations situées dans les zones du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine et de la Marne dans le département du Val-de-Marne sous réserve qu'elles respectent les prescriptions de l'arrêté préfectoral N°2007/4410 du 12 novembre 2007 entré en application le 15/12/2007.
- Les occupations et utilisations du sol admises dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi devront être conformes aux prescriptions édictées par les 2 arrêtés inter préfectoraux précités.
-

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UN 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

UN 3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité (voir définition) d'une largeur minimale de 3,50 m.

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

Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères et doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les voies d'accès constituées de servitudes de passage, de chemins de desserte privés ou de voies privées doivent également disposer d'une largeur minimale de circulation automobile de 3,50 m à laquelle s'ajoute une largeur de circulation piétonne (trottoir ou allée) de 0.90 m minimum. Ces règles s'appliqueront entre autres, aux constructions situées en second rang par rapport à l'alignement de la voie publique

UN 3.2 Voirie, voie secondaire

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Toute voie privée de plus de 30m, se terminant en impasse, doit être aménagée de sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'incendie et de secours et les véhicules de ramassage des ordures ménagères.

UN 3.3 Desserte des places de stationnement

Non réglementée.

ARTICLE UN 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UN 4.1 Réseau d'alimentation en eau potable

Tous les bâtiments et installations, y compris les extensions, sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'eau potable.

UN 4.2 Réseau d'assainissement

Tous les bâtiments et installations, y compris les extensions, sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement de type séparatif.

Les réseaux internes à la parcelle privative seront de type séparatif et devront respecter l'ensemble des dispositions réglementaires relatives à l'assainissement et à la gestion des eaux pluviales. L'utilisateur est responsable du bon raccordement des eaux usées qu'il génère sur le réseau public correspondant ; il en va de même pour les eaux pluviales, dans la mesure où un rejet au service public des eaux pluviales a été préalablement autorisé.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé.

Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (Délibération du Conseil général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014) et les conditions de dessertes des terrains raccordés au réseau départemental d'assainissement ; ces documents sont présents dans les annexes du présent Plan Local d'Urbanisme.

Si le raccordement est envisagé sur le réseau dont la gestion est assurée par le SyAGE, il devra respecter le règlement d'assainissement des eaux pluviales du SyAGE établi en date du 11 mars 2014 (règlement détaillé ci-dessous).

Dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi, les prescriptions spécifiques édictées par les 2 arrêtés interpréfectoraux précités concernant les rejets d'eau usées et eaux pluviales devront être respectées.

Réseau d'assainissement d'eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément aux réglementations en vigueur suivant les cas du Département au travers du Règlement Départemental de l'Assainissement et du règlement d'assainissement des eaux pluviales du SyAGE établi en date du 11 mars 2014.

Réseau d'assainissement pluvial

Sur le réseau d'assainissement pluvial du département :

Le règlement départemental ne s'applique que sur les réseaux d'eaux pluviales dont le département assure la gestion jusqu'à l'exutoire au milieu naturel.

En cas d'absence de zonage communal réglementaire, la commune peut s'appuyer sur le zonage pluvial départemental qui a une valeur de guide technique de recommandations et propose une vision harmonisée des règles de gestion des eaux pluviales à l'échelle des différents bassins versants situés sur le territoire départemental. Adopté par délibération du Conseil départemental n°2014-3-5.8.33 du 19/05/2014, le zonage pluvial départemental constitue un outil pour une gestion durable des eaux pluviales à l'échelle du territoire départemental dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible, tout en ayant la possibilité, au cas par cas, et en fonction de la nature du projet, de la nature du sous-sol concerné et de la capacité des réseaux départementaux, d'autoriser un rejet à débit limité dans ces réseaux.

Dans ce cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement. Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit limité et la valeur de ce débit de 5L/s/ha ne devra pas être dépassée quel que soit l'événement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Les rejets au réseau pluvial départemental qui seront autorisés devront respecter les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental, qui est présenté dans les annexes du présent Plan Local d'Urbanisme.

Voir les détails dans l'annexe du PLU (annexe 14 du PLU).

Sur le réseau d'assainissement pluvial du SyAGE :

Le règlement impose le principe du « zéro rejet » : les propriétaires ou pétitionnaires doivent mettre en place tout dispositif évitant le rejet (par raccordement direct ou par ruissellement) des eaux pluviales vers les ouvrages et le domaine public (collecteur, caniveau de voirie, fossé, cours d'eau, etc.), à l'exception d'impossibilités techniques réglementaires ou de configuration des lieux qui sont définies dans le règlement du SyAGE ou dans le règlement Départemental.

Il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. La conception doit utiliser au mieux la topographie ; la granulométrie et la texture des matériaux seront utilement mises à profit pour faciliter l'infiltration et réguler le ruissellement. Les techniques peuvent être composées de : toiture terrasse réservoir, parking inondable, dépression / noue, fossé drainant, zone temporaire inondable intégrée et paysagère. Pour un souci de pérennité du dispositif, celui-ci sera réalisé, en priorité, à ciel ouvert.

Les ouvrages mis en œuvre par les pétitionnaires ou les propriétaires doivent répondre aux règles de limitation de débits qui sont définies par le règlement d'assainissement des eaux pluviales du SyAGE établi en date du 11 mars 2014 ou dans le règlement Départemental.

Le projet fera l'objet d'une étude technique particulière à la charge du pétitionnaire. Celle-ci intégrera l'identification des réseaux existants et prévoira la suppression des réseaux parasites et irréguliers.

Spécificité liée à l'aéroport :

Compte-tenu de la faible capacité d'infiltration des sols d'une part et du risque pour la sécurité aérienne de la présence d'oiseaux sur les emprises aéroportuaires favorisée par la présence d'eau stagnante d'autre part, les dispositions d'infiltrations seront étudiées avec le gestionnaire du réseau, et ce afin de concilier ces contraintes avec les règlements d'assainissement.

Protection des milieux

Dispositions du département :

Voir les détails dans l'annexe du PLU (annexe 14 du PLU).

Dispositions du SyAGE :

Afin de protéger les milieux, la pollution de temps de pluie devra être réduite et traitée à l'amont par tout dispositif adapté au risque engendré par l'aménagement. Toute surface roulante de plus de 300 m² est notamment concernée par cette disposition.

Dispositions propres aux piscines

Dispositions du département :

Voir les détails dans l'annexe du PLU (annexe 14 du PLU).

Dispositions du SyAGE :

L'exutoire des bassins devra être raccordé au réseau d'eaux usées et leur vidange dans ledit réseau ne pourra excéder un débit de 10 m³/heure. Les eaux de nettoyage des plages, du bassin après vidange ainsi que les eaux de nettoyage des filtres devront être également évacuées dans le réseau d'eaux usées. Préalablement à la vidange du bassin, il sera nécessaire de demander l'accord auprès du service entretien du SyAGE au moins 48 heures avant la réalisation de cette opération.

UN 4.3 Réseau d'électricité et télécommunication

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire. Pour l'emplacement réservé n° 8, le branchement sur le réseau de la plateforme aéroportuaire est autorisé.

Les branchements aux réseaux d'électricité et de télécommunication sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

Les coffrets électricité-gaz ne devront pas constituer de saillies et seront dissimulés dans la façade ou dans la partie pleine de la clôture sur rue.

Les paraboles et autres antennes doivent être implantées exclusivement sur la toiture, en retrait de la façade pour être le moins visible possible de la voie publique.

UN 4.4 Collecte des déchets ménagers

Toute construction d'immeuble d'habitation collective ou de surface commerciale devra comporter des locaux spéciaux pour le remisage des conteneurs à déchets ménagers prenant en compte le tri sélectif.

Ces locaux de remisage doivent être conçus, quant à leurs dimensions, leurs dispositions, et leurs accès à partir de la voie publique, de façon à permettre :

- le stockage de tous les conteneurs nécessaires à l'immeuble, notamment pour le tri sélectif ;
- la manipulation sans difficulté de ces conteneurs ;
- les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci. Ils devront être clos, pourvus de l'éclairage et d'un système de ventilation indépendant des autres locaux. Ces locaux ne doivent pas avoir de communications directes avec les locaux affectés à l'habitation, au travail ou au remisage de voitures d'enfants, à la restauration et à la vente de produits alimentaires.

La surface des locaux doit être suffisante afin d'accueillir l'ensemble des conteneurs. L'avis du service technique de la commune sera obligatoire lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, pour valider cette superficie.

UN 4.5 Réseau d'énergies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions à condition que les dispositifs techniques nécessaires ne soient pas source de nuisances nouvelles pour l'environnement, notamment sonores et qu'ils s'intègrent à l'architecture du bâtiment et aux paysages urbains.

ARTICLE UN 5 CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UN 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES

UN 6.1 Implantation des constructions : règle générale

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

Il est précisé que le retrait de la construction vis-à-vis de l'alignement se calculera à partir de la façade sur rue et non pas des saillies ou débords de façade suivants : perrons, escaliers en façade, terrasses d'une hauteur inférieure ou égale à 0.60 m, balcons, modénatures, marquises.

UN 6.2 Implantations des constructions : dispositions particulières

Un surplomb du domaine public pourra être autorisé sous réserve que sa partie supérieure se situe à au moins 4,50m au-dessus du niveau du trottoir. Dans tous les cas, ce surplomb devra recevoir une autorisation par le gestionnaire de la voie ou du domaine public.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en recul.

ARTICLE UN 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

UN 7.1 règle générale pour les limites latérales

Les constructions peuvent être implantées soit sur une limite latérale, soit sur plusieurs limites latérales, soit en recul.

En cas de retrait, les constructions devront respecter un recul de 4m minimum si elles ne comportent pas de baies et 8m minimum si elles comportent des baies.

UN 7.2 règle générale pour les limites de fond de parcelle

Les constructions devront respecter un retrait de 4m minimum si elles ne comportent pas de baies et 8m minimum si elles comportent des baies.

UN 7.3 Dispositions particulières en limite de la zone ferroviaire UFc

Pour les parcelles contiguës à la zone UFc (emprise ferroviaire), les constructions devront respecter les servitudes relatives aux chemins de fer annexées au PLU. Une dérogation aux « règle générale pour les limites latérales » pourra être accordée afin d'établir les constructions à au moins 2 mètres de la limite légale du chemin de fer.

ARTICLE UN 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

Les bâtiments situés sur une même propriété à l'exception des annexes doivent être implantés de telle manière que la distance mesurée perpendiculairement au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal :

- À la hauteur de la façade du bâtiment, si la façade comporte des vues directes la distance ne pourra être inférieure à 8m.
- À la moitié de cette hauteur avec un minimum de 4m sans vue directe.
-

ARTICLE UN 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

Pour l'emprise au sol des constructions ou installations situées dans les zones du Plan de Prévention Risque Inondation de la Seine dans le Val-de-Marne (Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine et de la Marne dans le département du Val-de-Marne) il sera fait application des prescriptions de l'arrêté préfectoral N°2007/4410 du 12 novembre 2007 entré en application le 15/12/2007.

ARTICLE UN 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser celle du plan horizontal du Plan de Servitudes Aéronautiques (PSA) et du Plan de Servitudes Radioélectriques (PSR) annexés au PLU.

ARTICLE UN 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, 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 (art. R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

UN 11-1 Traitement des façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, mâchefer, briques creuses...) est interdit.

Le choix des couleurs du ravalement des façades, des menuiseries et des ferronneries sera établi en fonction du nuancier de la commune de Villeneuve-le-Roi annexé au Plan Local d'Urbanisme (annexe 26).

Les façades-pignons, mitoyennes ou non, laissées à découvert ou à édifier, doivent être traitées en harmonie avec les façades principales et les constructions avoisinantes, notamment les façades-pignons visibles d'une voie publique.

Lors des extensions ou des modifications de façades, les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment.

L'usage du bois ainsi que celui des toitures végétalisées sont autorisés.

UN 11-3 Traitement des toitures

Sont autorisées pour les constructions neuves et les surélévations ou modifications de bâtiments existants :

- les toitures en pentes dont l'inclinaison n'excédera pas 45 %,
- les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont directement accessibles horizontalement depuis un niveau habité de la construction.
- les toitures terrasses non accessibles sont autorisées à condition de respecter une des conditions ci-dessous :
 - Lorsqu'elles sont destinées à recevoir des équipements techniques liés à la mise en œuvre de recherche d'énergies renouvelables nécessitant un entretien (capteurs solaires, pompes à chaleur, éolien...)
 - Lorsqu'elles permettent de favoriser la récupération des eaux pluviales et le zéro rejet
 - Lorsqu'elles sont végétalisées

Dans tous ces cas, les éléments en toiture seront intégrés à la construction ou masqués par des éléments appropriés tels corniches débordantes, toits, éléments de façade pleins.

Les dispositifs de sécurité tels les gardes corps des balcons, terrasses, les lignes de vie devront figurer au permis de construire et être intégrés à l'harmonie de la façade.

Les gardes corps inclinés ne sont autorisés que pour la mise en sécurité des constructions existantes.

UN 11-4 Traitement des clôtures

Dans les secteurs compris dans le périmètre du PPRI, afin de ne pas entraver l'écoulement des eaux, les clôtures devront respecter la règle de 1/3 de parties pleines maximum et 2/3 en parties ajourées minimum constituée d'une grille métallique ou à défaut de tout autre dispositif à claire voie, de plus les limites séparatives et les clôtures sur le domaine public seront matérialisées par des clôtures végétales et grillagées.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, mâchefers, briques creuses...) est interdit.

UN 11-5 Dispositions diverses

Les citernes, bassins de rétention ainsi que les installations similaires seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique ou qu'ils soient accompagnés de traitements paysagers.

UN 11-6 Édifices remarquables intéressants ou repérés au plan de zonage

Le document graphique identifie des ensembles bâtis et immeubles que le PLU protège en application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une composition urbaine et architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, et appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Il est établi une distinction suivant trois catégories d'éléments patrimoniaux repérés sur le plan de zonage : édifices remarquables, édifices intéressants, édifice repéré comme ayant au moins un élément intéressant.

La restauration ou reconstruction des bâtiments ou l'extension de partie de ces bâtiments doit respecter l'ordonnancement de l'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du contexte.

La démolition de parties d'un bâtiment concerné peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.

Les bâtiments identifiés comme remarquables sont interdits à la démolition.

L'isolation thermique par l'extérieur sera interdite pour l'ensemble des bâtiments identifiés (bâtiment remarquable, intéressants et repérés comme comportant au moins un élément intéressant).

A titre informatif, le PLU comporte une annexe (n°23) qui décrit ces constructions remarquables.

ARTICLE UN 12 STATIONNEMENT

UN 12.1 Constructions neuves règle générale

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation.

Les constructions neuves devront prendre en compte les dispositions du Décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments et aux infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos.

Normes de stationnements pour les véhicules motorisés par catégories de construction

Le nombre de places de stationnement à réaliser par catégories de construction est présenté ci-après. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus explicitement ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Pour tous types de constructions, le calcul du nombre total de places sera d'abord effectué en application des règles qui suivent à chaque destination spécifique de locaux telle que précisé (généralement en m² de Surface de Plancher SP) dans le permis de construire. Ce premier calcul sera arrondi au nombre de places supérieur après calcul.

Constructions destinées à l'habitation

- 1,6 places par logement
- 1 place par logement dans un rayon de 500 m d'une gare
- Logements locatifs sociaux financés à prêt aidé par l'état, établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou résidences universitaires: 1 place par logement et 0,5 place par logement dans un rayon de 500 m d'une gare

Constructions destinées aux bureaux

- Bureaux à plus de 500 m d'une gare : 1 place pour 55 m² de SP
- Bureaux à moins de 500 m d'une gare : 1 place pour 45 m² de SP

Constructions destinées au commerce à l'artisanat, à l'industrie ou à l'entreposage

- Commerces et artisanat inférieurs ou égal à 200 m² : 1 place pour 100 m² de SP
- Commerces et artisanat supérieurs à 200 m² jusqu'à 400 m² : 2 places pour 100 m² de SP
- Commerces et artisanat supérieurs supérieur à 400 m² : 4 places pour 100 m² de SP
- Industrie : 1 place pour 150 m² de SP
- Entreposage : 1 place pour 150 m² de SP

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- 3 places pour 5 chambres

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Suivant les besoins induits par l'activité

Normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés

Des emplacements aisément accessibles depuis le domaine public, pour les vélos devront être prévus pour toute nouvelle construction à destination d'habitat, de bureaux, d'activités et de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Des dispositions différentes pourront être prises pour les bâtiments existants.

Aux abords des gares de RER « Villeneuve-le-Roi », « Les Saules » et « Orly-ville », il sera prévu 1 place

sur 50 dédiée aux deux-roues non motorisés.

Constructions destinées à l'habitation

Il doit être prévu :

- pour les logements jusqu'à deux pièces principales : au minimum 0,75m² dédié au stationnement pour les deux-roues non motorisés par logement,
- et dans les autres cas : 1,5m² par logement, avec une superficie minimale de 3m² (pour l'ensemble de l'opération).

Constructions destinées aux bureaux

Il doit être prévu au minimum 1,5m² dédiés au stationnement pour les deux-roues non motorisés pour 100m² de surface de plancher de bureaux.

Constructions destinées à l'activité, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, à l'industrie et aux équipements publics

Il doit être prévu 1 place pour 10 employés, ainsi que des stationnements visiteurs dans une proportion évaluée selon le projet.

Les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, accueillant un service public, constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, et possédant un parking de stationnement pour les véhicules motorisés, devront se conformer aux réglementations suivantes :

- Décret n°2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs ;
- Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code la construction et de l'habitation

Etablissements scolaires

Il doit être prévu au minimum :

- Ecoles primaires : 1 place de stationnement pour les deux-roues non motorisés pour 8 à 12 élèves.
- Collèges et lycées : 1 place pour 3 à 5 élèves
- Université : 1 place pour 3 à 5 étudiants.

Normes de création d'aires de livraison au sein des espaces privés des constructions nouvelles :

- Pour les commerces : 1 aire de livraison pour 1 000 m² de surface de vente ; cette aire doit permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60 m de large, d'au moins 6 m de long et 4,20 m de haut, y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur. En outre, elle doit disposer d'une zone de manutention (de l'ordre de 10 m²). Ces dimensions pourraient être diminuées sur justification ;
- Pour les bureaux et activités : 1 aire de livraison de 100 m² pour 6 000 m² de surface de plancher.

ARTICLE UN 13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

RAPPEL : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations maintenues, supprimées ou créées (article R 431-9 du code de l'urbanisme).

UN 13-1 Règles générales

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle d'emprise. Il est conseillé de planter un arbre de haute tige par tranche de 500 m² de terrain libre.

Pour l'emprise au sol des constructions ou installations situées dans les périmètres des PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine et de la Marne dans le département du Val-de-Marne) l'emprise au sol ne pourra excéder celle définie par application des prescriptions réglementaires de l'arrêté préfectoral du 28 juillet 2000 modifié le 12/11/2007, annexé au PLU.

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, qui privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des voiries et des accès doit, autant que possible, privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration.

Dispositions complémentaires à proximité ou sur la plateforme aéroportuaire d'Orly, et sur l'ensemble de la commune aux abords des voies publiques

Les plantes à racines traçantes (telles que les peupliers, les acacias ou les robiniers) sont interdites à moins de 50 mètres des constructions, des aménagements de voiries et des différents réseaux.

Dispositions complémentaires à proximité ou sur la plateforme aéroportuaire d'Orly

Les plantes susceptibles d'attirer les oiseaux sont interdites. On pourra se référer aux études de la DTI (Direction de la Technique et de l'Innovation) de la DGAC (Direction Générale de l'Aviation Civile). La liste des plantes déconseillées figure dans les annexes du PLU : Fiche DGAC principales plantes décoratives déconseillées sur les aérodromes.

Dispositions complémentaires applicables dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi.

L'utilisation d'engrais, de produits phytosanitaires et autres biocides pour l'entretien des voiries, des berges de la Seine, des voies ferrées, et des espaces verts publics et privés (désherbage, lutte contre les nuisibles) et tout stockage de tels produits est interdit. Si toutefois, la mise en œuvre de techniques alternatives respectueuses de l'environnement n'était pas possible en raison d'un manque d'accessibilité, l'utilisation de ces produits devra respecter le code des Bonnes pratiques Agricoles (annexe de l'arrêté du 22 novembre 1993, JO du 8 janvier 1994) et la charte « Marne Vive ».

UN 13-2 Espaces verts protégés

Les espaces verts protégés sont repérés au document graphique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Les emprises végétalisées existant sur les terrains concernés sont localisées à titre indicatif sur le document graphique de zonage par une trame verte.

La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'espace vert protégé n'est admise qu'aux conditions suivantes : elle a pour but d'aménager des sentiers, aires de jeux, pergolas, et autres installations visant à le valoriser et faciliter l'usage de promenade et de détente, elle ne diminue pas notablement la surface en pleine terre, elle maintient ou améliore l'unité générale, la qualité de ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

Certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante des espaces verts protégés s'ils participent à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, voies d'accès aux services de secours, emmarchements, etc.). De même, le revêtement de surfaces est admis s'il est nécessaire par la fonction des espaces concernés et s'il ne porte pas atteinte au développement des plantations existantes.

UN 13-3 Les arbres remarquables

Les arbres remarquables repérés en annexe 25 du PLU, au titre de l'article L151-23 du code de

l'urbanisme, sont des éléments de paysage à préserver. Ils doivent être conservés, sauf pour motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen. Toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un arbre remarquable pour quelque motif que ce soit, ou tous travaux exceptionnels de type abattage, devront faire l'objet d'une demande préalable auprès de la commune.

La présence d'arbres remarquables sera intégrée aux réflexions de composition urbaine dans le cas de divisions de terrains et créations de lotissements. Ainsi, il est demandé que soit respectée une zone de protection correspondant à un cercle de 15m autour du tronc de chaque arbre, zone au-delà de laquelle toute limite de terrain devra être reportée. Dans cette zone, toute implantation urbaine est interdite (mur de clôture, revêtements, constructions) afin de garantir le développement de l'enracinement de l'essence à l'état adulte. Des aménagements légers aux abords directs des arbres remarquables, permettant leur mise en valeur sont autorisés.

SECTION III POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UN 14 LIMITATION DE LA SURFACE DE PLANCHER

Il n'existe pas sur le territoire de la commune des secteurs où la surface de plancher est réglementée en application de l'article L.151-20 du code de l'urbanisme.

TITRE III: EMBLEMES RESERVES

Le présent Titre IV s'applique à :

N° sur plan de zonage	Adresse	Surface (en m ²)	Destinataire	Vocation
1	Entre la rue Raoul Delattre et la rue Paul Bert	10 179	ville	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier : réalisation d'équipements publics
2	Vers le 60 rue Paul Bert	633	ville	Emplacement réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements : construction de logements sociaux dans le cadre de l'ANRU
3	54-56, rue Paul Bert	1 649	ville	Emplacement réservé aux voies et ouvrages publics : retrait de la voirie afin de créer des noues, des stationnements et de réaménager les cheminements piétons PMR et/ou cyclables Emplacement réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements : construction de logements sociaux dans le cadre de l'ANRU
4	Avenue Le Foll	4 381	ville	Emplacement réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements : réalisation de logements en accession sociale ou privée pour équilibrer le secteur déjà pourvu en logement social
5	Parcelle à côté de l'école Cités Unies : Entre la rue Henri Dunant et l'avenue Leblanc Barbedienne (parcelles AW 532 à 534)	1 527	ville	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier : création d'équipements publics Emplacement réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements : réalisation de logements en accession

6	Avenue Carnot et rue de Condorcet (parcelle AC 204)	3 368	ville	Emplacement réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements : réalisation de logements en accession privée pour équilibrer le secteur déjà pourvu en logement social
7	Avenue Paul Painlevé (parcelles AC 128 et AC 129)	3 246	ville	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier : création d'équipements publics Emplacement réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements : réalisation de logements en accession privée pour équilibrer le secteur déjà pourvu en logement social
8	Rue Charles Nungesser	Environ 100 000	ville	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier : réalisation d'équipements publics
9	Avenue Paul Vaillant Couturier (parcelle AE 716)	289	ville	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier : réalisation d'équipements publics (parking)
10	Plaine de jeux : Rue Raoul Delattre et rue Plaine Basse (parcelles AK 4 et AK 5)	25 109	ville	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier : création d'équipements publics (skate parc, terrain multisport...) Emplacement réservé aux espaces verts à créer ou à modifier : création d'un parc
11	Ile aux oiseaux : Ile située dans les darses	9 090	ville	Emplacement réservé aux espaces verts à créer ou à modifier : réaménagement et modification d'un espace vert pour protéger l'île aux oiseaux



Plan Local d'Urbanisme *de* *Villeneuve-le-Roi*

Projet de PLU présenté au Conseil Territorial
en date du 15/02/2022

**Règlement
(extrait du zonage N)**

Pièce n°4

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	3
TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	5
ARTICLE 2 : PORTÉE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS ...	5
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET VOCATION DES ZONES	6
ARTICLE 4 : LES ESPACES BOISES CLASSES	9
ARTICLE 5 : LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GENERAL, AUX AMÉNAGEMENTS D'ESPACES VERTS ET AUX CHEMINEMENTS PIÉTONS	9
ARTICLE 6 : LES SERVITUDES DES PÉRIMÈTRES D'ATTENTE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-41 5°	9
ARTICLE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES.....	9
ARTICLE 8 : DÉFINITION DES TERMES RÉGLEMENTAIRES ET LEXIQUE.....	13
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	25
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE : N	25
TITRE III: EMPLACEMENTS RESERVÉS	38

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L.151-8 et suivant et R.123-9 et suivant du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement et ses annexes s'appliquent à l'ensemble du territoire communal de la commune de Villeneuve-le-Roi.

ARTICLE 2 : PORTÉE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1 LES RÈGLES DE CE PLAN LOCAL D'URBANISME

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles de tout document d'urbanisme antérieur.

2.2 LES PRESCRIPTIONS PRISES AU TITRE DES AUTRES LÉGISLATIONS SPÉCIFIQUES

Les prescriptions des autres législations affectant l'occupation et l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme des règles qui figurent dans les plans et textes annexés au présent règlement.

2.3 LES PÉRIMÈTRES VISES A L'ARTICLE L151-41 5° DU CODE DE L'URBANISME

Sont reportés, sur les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme.

2.4 LES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE DU PATRIMOINE VISES A L'ARTICLE L.151-19 et L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Font l'objet de règles particulières et constituent ce qui est désigné sous les appellations « édifice remarquable », « ensemble urbain », « alignement » et « ensemble paysager ». Ils sont reportés sur les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme Ils sont identifiés dans le présent règlement.

2.5 LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Sont instituées et gérées selon leur propre législation à laquelle il conviendra de se reporter. Les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation du sol, sont précisées en annexe au P.L.U.

2.6 LES OPERATIONS D'UTILITÉ PUBLIQUE AYANT DES EFFETS DIVERS SUR L'OCCUPATION DES SOLS

S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET VOCATION DES ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme :

- divise le territoire intéressé en zones urbaines et en zones naturelles. Les dispositions du présent règlement peuvent s'appliquer à des zones entières ou seulement à une partie de zone baptisée « secteur ».
- réserve les emplacements nécessaires aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt collectif, aux espaces verts publics.

3.1 LES ZONES URBAINES (TERRITOIRES ÉQUIPÉS OU QUI LE SERONT A COURT TERME)

Sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « U ».

Les règles particulières, applicables à chacune de ces zones ou secteurs, sont regroupées sous le titre II du présent règlement. Le Plan Local d'Urbanisme comprend les zones suivantes :

Zone UA (A = Zone centrale)

Cette zone correspond aux quartiers traditionnels à vocation de mixité fonctionnelle forte qui constituent les centralités de Villeneuve-le-Roi. Elle est constituée d'habitat, de commerces et services, d'activités artisanales, d'équipements publics et privés. Son caractère urbain est affirmé.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Secteur UAa, il correspond à la rue du Général de Gaulle
- Secteur UAb, il correspond à la rue Jules Ferry
- Secteur UAc, il correspond au quartier de la Gare
- Secteur UAd, il correspond à l'avenue Le Foll

Zone UB (B = Habitat de type collectif)

Cette zone correspond aux opérations d'habitat collectif. Il s'agit d'une zone à caractère principal d'habitat. Toutefois elle est destinée à permettre l'accueil des fonctions plus mixtes : commerces et services, équipements publics et privés.

Zone UC (C = Urbain mixte)

Cette zone correspond aux opérations d'habitat individuel ou collectif réalisées sur des parcelles de tailles variables. L'habitat y est, généralement, constitué de pavillons type maisons de ville ou maisons individuelles en continuité ainsi que d'immeubles de tailles moyennes. La mixité fonctionnelle est favorisée pour permettre l'accueil de commerces, services, et équipements.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Secteur UCa, il correspond aux secteurs urbains déjà constitués ;
- Secteur UCb, il correspond aux secteurs urbains mutables. Un périmètre d'attente est compris sur une partie ce zonage.

Zone UD (D = Tissus anciens)

Cette zone correspond au tissu ancien de la commune : le vieux pays. Il s'agit d'une zone où les constructions sont continues et le plus souvent à l'alignement. Des cours ou des jardins sont présents en cœur d'îlot. Son occupation est à vocation principale d'habitat. Elle est également destinée à accueillir des fonctions qui participent à la diversité de son tissu urbain : commerces et services, équipements publics et privés. Cette zone comprend des monuments historiques et son bâti bien que fragile est considéré comme remarquable.

Zone UE (E= Habitat individuel)

Cette zone correspond aux opérations d'habitat individuel qui ont été réalisées sur des tracés issus de lotissements anciens tels celui de la Faisanderie ou de la Gare. Les parcellaires sont de tailles variables. L'habitat y est, généralement, constitué de pavillons individuels implantés en retrait de la voie publique et le plus souvent sur au moins une limite latérale. Les maisons sont accompagnées de jardins qui donnent un caractère paysager aux quartiers. Le maintien des caractéristiques des tissus actuels y est souhaité, mais des extensions mesurées des constructions actuelles, notamment des logements, restent possibles. La mixité fonctionnelle y est restreinte afin de préserver le caractère résidentiel dominant.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Secteur UEa, il correspond aux formations anciennes des grands lotissements de Villeneuve-le-Roi et au quartier pavillonnaire traditionnel en limite de la commune d'Ablon et du bord de Seine.
- Secteur UEb, il correspond aux formations plus hétérogènes et plus mixtes situées entre l'avenue de la République et la coulée végétale réalisée sous le cône de vol des avions.

Zone UF (F = Zones d'activités économiques)

Cette zone est destinée à recevoir de façon privilégiée des activités à caractère industriel, commerciales, des entrepôts pouvant présenter quelques nuisances qui entraînent leur isolement par rapport au tissu urbain composé de logements. Toutefois, l'habitat nécessaire aux activités industrielles y sera autorisé (sous respect du PEB, PPRT, PPRI...).

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Secteur UFa, il correspond aux formations industrielles situées au pourtour des darses reliées à la Seine et le long de l'avenue du huit Mai 1945.
- Secteur UFb, il correspond aux formations d'activités tertiaires et commerciales.
- Secteur UFc, il correspond aux différentes emprises ferrées sur le territoire de la commune.
- Secteur UFd, il correspond principalement à la plateforme aéroportuaire d'Orly. Elle est destinée à accueillir prioritairement des activités et équipements spécifiques liés à l'exploitation et au bon fonctionnement de l'aéroport. Elle peut accueillir d'autres activités (notamment immobilier d'entreprises et services) dès lors que cela ne contrevient pas au bon fonctionnement de l'activité aéronautique et s'inscrit dans la cohérence de la planification spatiale locale.

Zone UG (G = Habitat à dominante collective)

Cette zone correspond aux opérations d'habitat collectif récentes réalisées sous la forme d'opérations d'ensemble.

Elle comprend plusieurs secteurs qui répondent à l'échelonnement de leur formation :

- Secteurs UGa, UGb, UCc qui correspondent à des opérations soit achevées soit en cours de réalisation
- Secteurs UGd, il correspond au quartier futur des bords de darses. Un périmètre d'attente est compris dans le secteur UGd.

Zone UN (N= Equipement)

Cette zone est destinée à recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif

3.2 LES ZONES A URBANISER

Sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par les lettres «AU ». Les règles particulières, applicables à chacune de ces zones ou secteurs, sont regroupées sous le titre III du présent règlement. Le Plan Local d'Urbanisme comprend les zones suivantes :

Zone AU (A urbaniser)

La zone AU est destinée à être ouverte à l'urbanisation. Cependant, les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de cette zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions futures à implanter dans l'ensemble de cette zone. En conséquence, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Il n'existe pas de zone AU sur le territoire de Villeneuve-le-Roi.

3.3 LES ZONES NATURELLES

Sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « N ». Les règles particulières, applicables à chacune de ces zones ou secteurs, sont regroupées sous le titre IV du présent règlement. Le Plan Local d'Urbanisme comprend la zone suivante :

Zone N (Zone naturelle ou paysagère protégée)

Cette zone est composée de sites naturels ou paysagers qui constituent un patrimoine important pour la commune et pour la région. Ces sites ou paysages présentent des risques importants de dégradations et doivent donc être d'abord fortement protégés de toute urbanisation. Toutefois, un certain nombre d'aménagements permettant leur valorisation et leur ouverture au public pourront être admis, sous réserve qu'ils s'inscrivent dans un projet global intégrant le long terme et ne portent pas atteinte au caractère naturel et paysager des lieux.

3.4 LE CORPS DE RÈGLEMENT

Le règlement de chaque zone ou secteur du PLU comporte un corps de règles réparties en 3 sections et 14 articles (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme). Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

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

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites,

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières,

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public,

Article 4 - Desserte par les réseaux,

Article 5 - Caractéristiques des terrains,

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques,

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété,

Article 9 - Emprise au sol des constructions,

Article 10 - Hauteur maximale des constructions,

Article 11 - Aspect extérieur des constructions,

Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement,

Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantation.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – Limitation de la surface de plancher : il n'existe pas de secteurs de la commune où il est fait application de réglementation de la densité par l'établissement d'un coefficient d'occupation des sols au titre du PLU.

ARTICLE 4 : LES ESPACES BOISES CLASSES

Il n'existe pas d'espaces boisés classés sur la commune de Villeneuve-le-Roi en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 5 : LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL, AUX AMÉNAGEMENTS D'ESPACES VERTS ET AUX CHEMINEMENTS PIÉTONS

Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics figurent au plan. En application des articles L.151-41 du Code de l'Urbanisme, ces emplacements figurent en annexe du règlement et sont reportés au plan de zonage. Les constructions sont interdites sur les terrains bâtis ou non, compris dans les dits emplacements réservés.

ARTICLE 6 : LES SERVITUDES DES PÉRIMÈTRES D'ATTENTE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-41 5°

Des périmètres sont institués au plan dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global dont les dispositions sont régies par l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES

7.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

- L'édification des clôtures et les ravalements sont soumis à déclaration préalable.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir. En cas de permis de construire, la démolition

pourra être intégrée dans la demande de permis de construire.

7.2 ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par ce Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne peuvent être accordées que par rapport aux articles L.152-3 à L.152-6 du Code de l'Urbanisme.

7.3 BÂTIMENTS SINISTRES

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, sans changement de destination, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié et que la demande de permis de construire intervient dans les 10 ans suivant le sinistre.

7.4 BÂTIMENTS EXISTANTS

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que s'il s'agit de travaux qui doivent rendre la construction plus conforme aux dispositions du présent règlement, ou bien n'aggravant pas la situation de la construction au regard de ces règles.

Les travaux d'entretien ou d'aménagement sont possibles sur les constructions situées en dehors de la bande de constructibilité, dès lors que le volume de la construction est inchangé sauf cas spécifiques prévus par le règlement.

7.5 OUVRAGES TECHNIQUES

Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les lignes électriques à moyenne et haute tension, ainsi que d'autres ouvrages techniques d'utilité publique (poste de transformation, relais hertziens, ouvrages hydrauliques...) et les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être autorisés dans toutes les zones, à condition que ces éléments présentent une insertion architecturale satisfaisante dans le secteur, des prescriptions et conditions peuvent être imposées afin d'en réduire l'impact.

7.6 OPERATIONS D'ENSEMBLE

Dans le cas d'opérations d'ensemble comportant des divisions foncières (lotissements ou permis de construire « groupés »), les 14 articles du règlement de la zone concernée ne s'appliquent pas à l'ensemble du terrain d'assiette mais à chacun des terrains issus de la division. Dans le cas contraire, l'unité foncière sera la règle.

7.7 CLASSEMENT ACOUSTIQUE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES

Des zones de protection sont prévues pour les bâtiments d'habitation et les bâtiments d'enseignement en vertu de l'application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur.

Les différents tronçons d'infrastructures figurant dans ce classement sont répertoriés dans un tableau et sur une carte figurant en annexe du dossier de PLU.

Les constructions situées dans une bande repérée au document graphique (selon les voies) de part et d'autre de ces voies bruyantes devront respecter les prescriptions d'isolation phonique, telles qu'elles résultent notamment de la loi dite antibruit du 31 décembre 1992 n°921444.

7.8 STATIONNEMENT

- Dispositions générales :

Lors de toute opération de construction, de changement de destination des bâtiments, d'extension ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

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

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitat, bureaux, commerces...), les normes affectées à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

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

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. (Article L.151-33 du Code de l'Urbanisme).

- Normes de stationnement :

On retiendra une surface moyenne de 25 m² par véhicule particulier, dégagement compris, pour le calcul des aires de stationnement.

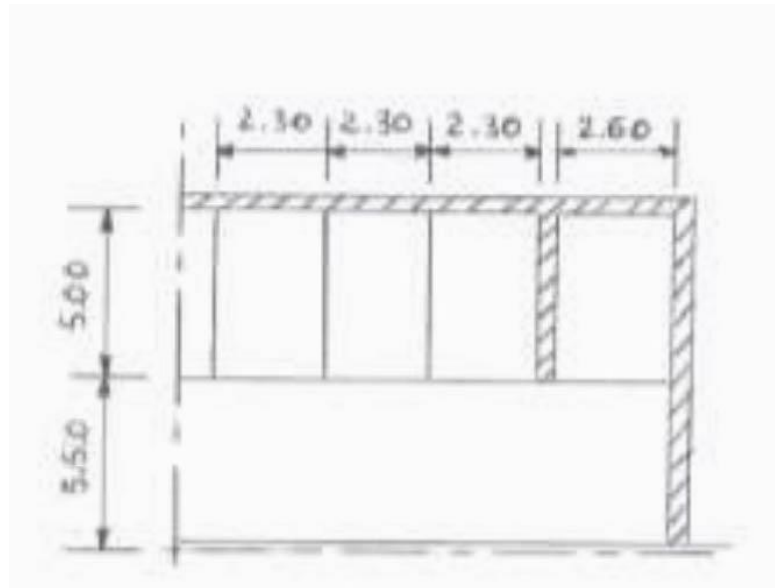
Les espaces à réserver sur l'emprise d'un terrain pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules doivent satisfaire aux normes déterminées ci-après.

Pour les bâtiments collectifs, les places commandées pourront être prises en compte, à condition d'avoir au moins une place de stationnement par logement (non commandée).

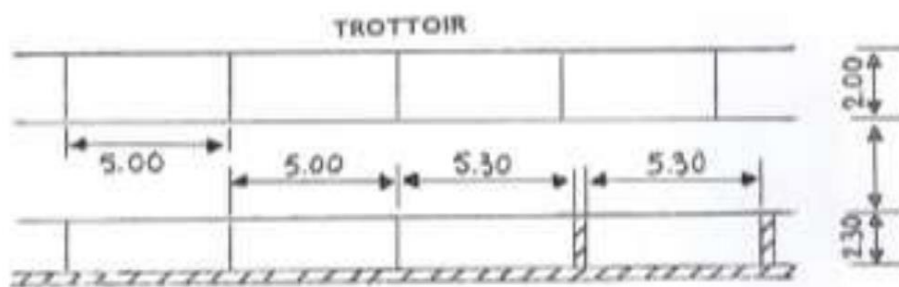
Les garages des habitations devront avoir une surface respectant les normes ci-après pour les places des véhicules particuliers avec un minimum de 25 m².

- Dimensions minimales des places pour véhicules particuliers en aérien et en sous-sol :

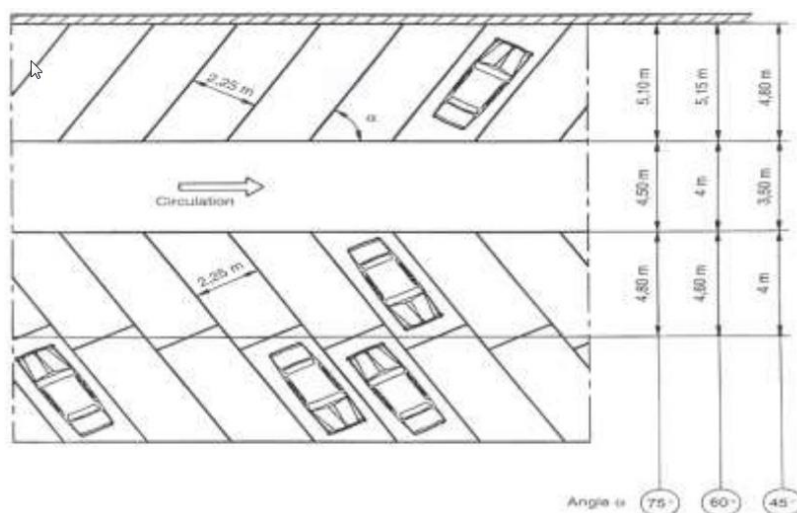
En cas de stationnement à 90 ° :



En cas de stationnement longitudinal :



En cas de stationnement en épis à 45°, 60° et 75° :



- Largeurs minimales des accès (portails, porches) :

Minimum de 3,50 m dans tous les cas pour la desserte de moins de 30 places de stationnement, 5,00 m pour la desserte de plus de 30 places de stationnement.

En tout état de cause, la largeur des accès simple ou double sens devra nécessairement être suffisante pour permettre les manœuvres d'entrées/sorties des véhicules sans que le rayon de braquage n'empiète sur l'axe de la chaussée. Cette largeur devra aussi répondre aux règles minimales de dessertes pour les engins de lutte contre les incendies.

Le calcul relatif au stationnement est contenu dans l'article 12 propre à chacune des zones.

ARTICLE 8 : DÉFINITION DES TERMES RÉGLEMENTAIRES ET LEXIQUE

Accès

L'accès, pour les véhicules motorisés, est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou la voie d'accès (servitude de passage, bande de terrain) par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.

L'accès doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité.

Acrotère

Il s'agit d'un couronnement situé à la périphérie d'une toiture-terrasse.

Activité artisanale

Entreprise comptant généralement 10 salariés au plus, dont la vocation est d'effectuer un travail sur un produit de seconde transformation, destiné à la vente, à la réparation...

La liste apparaît dans l'annexe du décret n° 2008-565 du 17 juin 2008 portant modification du décret n° 98-247 du 2 avril 1998 relatif à la qualification artisanale et au répertoire des métiers.

Affouillement et exhaussement de sol

Il s'agit de tous les travaux de remblai ou de déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain. Ces travaux peuvent être soumis à autorisation préalable en matière d'urbanisme.

Alignement

L'alignement est la limite entre le domaine public et le domaine privé des terrains riverains d'une voie ou d'un espace public. Dans le présent règlement, la notion de domaine public recouvre tout espace du territoire communal ouvert à l'usage direct du public : voies privées si elles sont ouvertes au public, places ...

Annexe

Seront considérés comme annexes, les locaux secondaires, indépendants du bâtiment principal, d'une surface au sol inférieure à 25 m² et d'une hauteur n'excédant pas 2,60 m, aillant vocation à accueillir des dépendances tels que des réserves, celliers, remises, abri de jardins, garages, ateliers professionnels...

Attique

Partie supérieure d'un édifice, en retrait des façades des niveaux inférieurs. En cas d'attique il n'est pas fixé de règle de hauteur à l'égout du toit.

Baies

C'est l'ouverture (fermée ou non) dans une paroi, assurant les fonctions d'éclairage naturel, de ventilation et de vue. Il s'agit essentiellement des portes et des fenêtres (porte-fenêtre et baies également).

Les « jours de souffrance » ne sont pas considérés comme des baies (article 676 du Code Civil).

Bande de constructibilité

La « bande de constructibilité » est mesurée perpendiculairement à tout point :

- de l'alignement actuel ou à créer des voies, existantes ou nouvelles;
- de l'alignement futur si un emplacement réservé pour élargissement de voirie figure au document graphique ;
- de la limite des emprises publiques.

La bande de constructibilité a une largeur précisée au règlement.

Coefficient d'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre l'emprise au sol des constructions et la surface de la parcelle.

Comble

Ensemble du volume constitué par la charpente et la couverture.

Construction nouvelle

Sont considérées comme constructions nouvelles toutes les constructions indépendantes des constructions existantes, quelles que soient leur surface au sol, ainsi que les extensions dans la mesure où leur emprise au sol et/ou surface de plancher excède 30% de la surface de plancher de la construction existante.

Destinations

La liste par destination n'est pas exhaustive.

Destinations	Liste non exhaustive des activités concernées
Artisanat	Coiffure, soins esthétiques et soins corporels
	Cordonnerie
	Photographie
	Reprographie, imprimerie, photocopie

	Optique
	Fleuriste
	Serrurerie
	Pressing, retouches, repassage
	Toilettage
	Toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation, etc...
Bureaux	Bureaux et activités tertiaires
	Médical et paramédical : laboratoire d'analyses, professions libérales médicales
	Sièges sociaux
	Autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert-comptable, écrivain public, éditeur, etc...
	Bureaux d'études : informatique, etc...
	Agences : agences immobilières, banques, assurances, travail temporaire, bureaux de vente, agences de voyages, auto-école, etc...
	Prestations de services aux entreprises : nettoyage
Commerces	Locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas
	Commerces alimentaires : alimentation générale ; boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ; boucherie, charcuterie, traiteur, volailler, poissonnerie ; caviste ; cafés et restaurants ; produits diététiques ; primeurs.
Commerces	Commerces non alimentaires : équipement de la personne : chaussures, lingerie, sport, prêt-à-porter ; équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (litterie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage ; automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicules, station essence, etc... ; loisirs : sport hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie ; divers : pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie. établissements de services ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèques, salles de jeux, etc...)
	établissements de services ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèques, salles de jeux, etc...)
Entrepôts	Locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Lorsque la surface des espaces d'entreposage à l'intérieur d'une construction à destination principale de commerce ou d'artisanat est supérieure aux 2/3 de la surface de la construction, cette surface est alors rattachée à la destination d'entrepôt et est assujettie aux règles qui s'y appliquent.

Exploitation agricole	Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.
Exploitation forestière	/
Habitation	Cette destination comprend également les résidences services, les résidences destinées aux étudiants, aux jeunes travailleurs, aux travailleurs immigrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants.
Hébergement hôtelier	L'hébergement hôtelier inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme, et les chambres d'hôtes.
Industrie	Locaux et installations principalement affectés à la fabrication industrielle de produits commercialisables
Construction et Installation Nécessaire aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)	<p>Les CINASPIC sont des constructions destinées à la satisfaction d'un besoin collectif.</p> <p>Cette destination regroupe :</p> <ul style="list-style-type: none"> les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux ; es constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ; les crèches et haltes garderies ; les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ; les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ; les établissements pénitentiaires ; les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ; les établissements d'action sociale ; les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ; les établissements sportifs ou culturels à caractère non commercial ; les lieux de culte ; les parcs d'exposition ; les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ; les "points-relais" d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ; les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'Etat ; les structures d'hébergement d'urgence ; les opérations de démolition reconstruction bénéficiant de

	subvention de l'ANAH - THI ORI pour la création de logements sociaux ; Les constructions et installations nécessaires à la création et au bon fonctionnement des transports en commun routiers ou ferroviaires.
--	--

Distance entre deux constructions

La distance entre deux constructions est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

Encorbellement

Ouvrage avec un important porte-à-faux et en surplomb par rapport au nu de la façade des étages inférieurs : balcon, étage, bow-window par exemple.

Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les terrasses surélevées de plus de 60 cm du sol constituent et entrent dans le calcul de l'emprise au sol de la construction. Le dépassement des gouttières du nu des parois verticales des murs n'entre pas dans l'emprise au sol.

Espaces libres

Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol du projet. Ils comprennent des espaces minéraux (allées, cours, voiries, places de stationnement), des jardins, des éléments techniques à la condition qu'aucun bâti ou édicule ne leur soient associés. Les espaces verts font partie des espaces libres.

Espaces verts

Les espaces verts correspondent à la superficie du terrain, non bâtie et non recouverte, dont le traitement est végétal. La réalisation de revêtements végétalisés perméables peut être comptabilisée en espaces verts en appliquant alors un coefficient de 0,5 pour le calcul de la prise en compte de la surface exigible au titre des espaces verts.

Espaces verts protégés

Les espaces verts protégés sont délimités aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Extension

L'extension d'une construction est l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie, communiquant avec l'intérieur des bâtiments existants. L'extension doit rester subsidiaire par rapport à l'existant et donc une construction sera considérée comme une extension dans la mesure où son emprise au sol et/ou sa surface de plancher n'excède pas 30% de la construction existante.

Façade commerciale

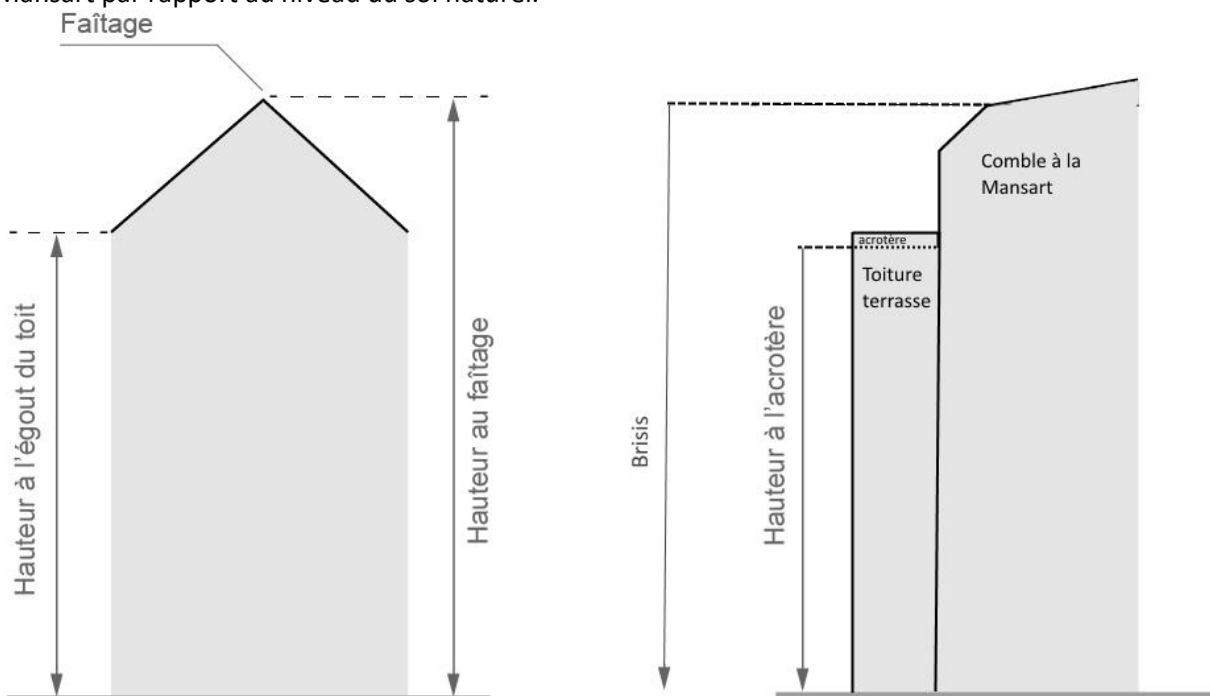
On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial et entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre de la façade d'une construction.

Faîtage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Il constitue la ligne de partage des eaux pluviales.

Hauteur de la façade

La hauteur de la façade est prise jusqu'à l'égout de toit ou à l'acrotère ou au brisis dans le cas de combles à la Mansart par rapport au niveau du sol naturel.



Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est mesurée en tout point à compter du sol naturel, jusqu'au sommet de la construction, non compris les ouvrages techniques, tels que souche de cheminée et de ventilation, antenne, machinerie d'ascenseur, locaux techniques, garde-corps... En cas de terrains en pente la hauteur est également mesurée en tout point à compter du sol naturel, jusqu'au sommet de la construction.

Héberge

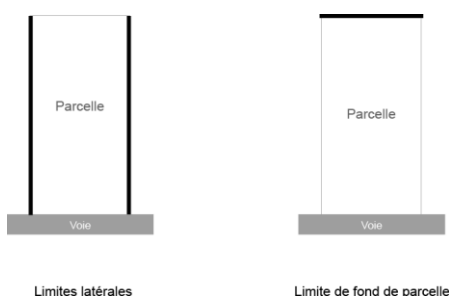
Ligne qui correspond à la limite de mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions accolées ou adossées, de hauteurs inégales ; on désigne donc « par héberge de toiture » le profil d'un toit s'adossant sur un pignon voisin plus haut.

Limite de fait

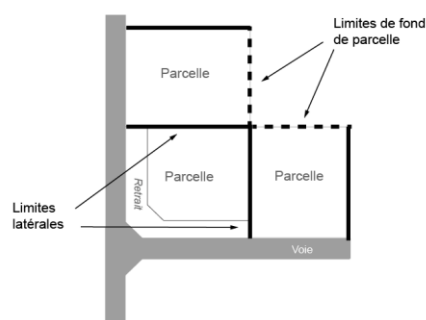
Ligne moyenne décrite par l'implantation des constructions existantes.

Limites latérales et limites de fond de parcelle

Les limites latérales prennent naissance sur les limites formant alignement. Sont considérées comme limites formant fond de parcelle les limites opposées aux limites formant alignement et n'ayant pas de point d'intersection avec celles-ci. Les limites latérales d'une parcelle d'angle ne sont donc pas considérées comme des limites de fond de parcelle.



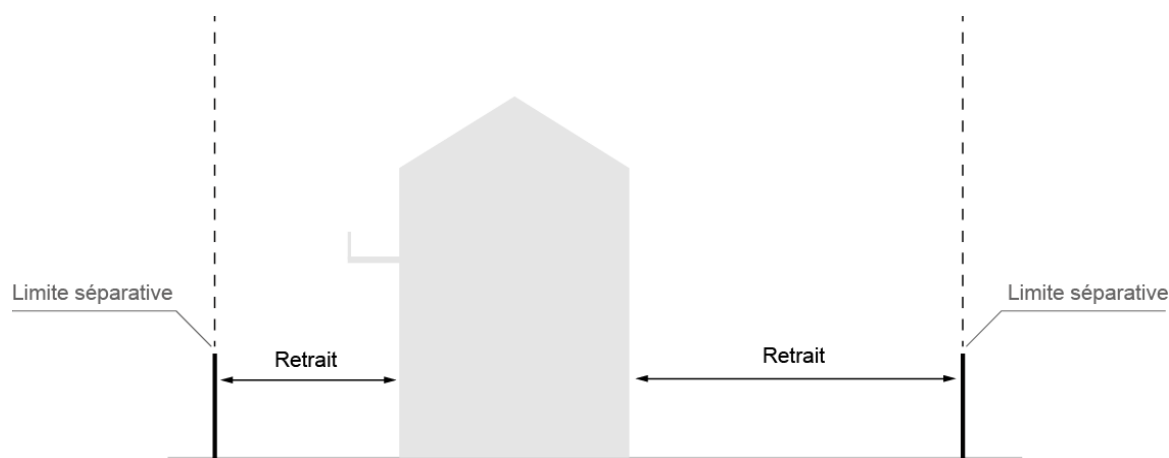
Cas d'une parcelle en angle:



Marge de reculement

Distance qui sépare une construction des limites séparatives du terrain publiques ou privées ou qui sépare plusieurs constructions entre elles. Pour les marges de reculement par rapport aux limites séparatives, la

distance minimum est comptée perpendiculairement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée. Pour les marges de reculement relatives à l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain, la distance minimum est comptée perpendiculairement entre les points les plus proches qui séparent les façades. Les débords de façades ne sont pas pris en compte.



Pignon

Le pignon correspond au mur aveugle de la construction perpendiculaire ou non à la façade principale, implanté sur la limite latérale ou en retrait. Sa hauteur se mesure uniquement au faîtage de la construction, il ne sera pas fait application de hauteur de façade.

Pleine terre

Les parties de terrain en pleine terre ne peuvent pas supporter des constructions en sous-sol.

Point de référence (pour l'appréciation de la hauteur des constructions)

Pour toutes les constructions, les hauteurs seront mesurées, en tout point, par rapport au niveau du terrain naturel. Le niveau du terrain naturel est le niveau du terrain pris avant toute intervention de terrassement envisagée pour l'édification de la construction. Dans les zones d'aménagement concerté, pour toutes les constructions, les hauteurs seront mesurées en tout point par rapport au niveau du sol fini du terrain aménagé.

Prospect

Le prospect est la distance minimale à respecter perpendiculairement à la baie d'éclairément et en son point le plus défavorable en cas de vue directe et entre le nu de la façade et la limite séparative en cas de jour de souffrance ou sans vue.

Retrait

Le retrait se définit comme la distance de la construction projetée par rapport à l'alignement, ou à la limite

d'une voie privée, ou à la limite d'une emprise publique. Les débords de toiture ne sont pas pris en compte. La distance horizontale du retrait est mesurée perpendiculairement entre tout point de la construction projetée et le point de l'alignement ou de la limite de la voie privée, ou de la limite d'une emprise publique.

Saillie

Forme une saillie par rapport au nu d'une façade tout élément de gros œuvre, tout ouvrage ou objet quelconque qui dépasse le nu de la façade pris à partir de la face extérieure du socle de soubassement si le bâtiment en comporte un. Lorsqu'une saillie déborde du plan vertical élevé à la limite de l'alignement sur une voie publique, elle constitue une utilisation du surplomb (sursol) public.

Surélévation

Action d'élever un ou plusieurs niveaux sur une construction déjà existante sans en modifier l'emprise au sol.

Surface de plancher

La surface de plancher est définie par le Code de l'Urbanisme à l'article R.112-2.

Surface imperméabilisée

Les surfaces imperméabilisées comprennent les surfaces bâties et les surfaces non bâties recouvertes par un matériau imperméable (voie, toiture etc.).

Terrain unité foncière

Un terrain est une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Terrasse

Une terrasse est une surface plane, non close, accessible depuis le rez-de-chaussée ou un étage de la construction.

Véranda :

La véranda constitue une extension du corps principal de bâtiment.

Voie

Ensemble des routes, rues, chemins, publics ou privés existants ouverts à la circulation automobile et ensemble des routes, rues, chemins publics futurs localisés au document graphique desservant plusieurs terrains, ainsi que les voies privées futures ayant fait l'objet d'une autorisation (lotissement, permis de

construire groupé).

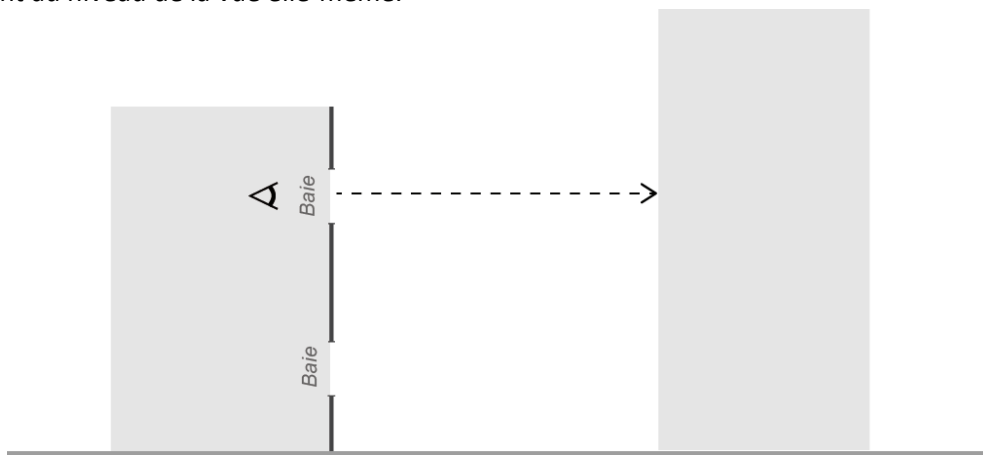
Seules sont prises en compte les voies desservant plusieurs terrains (les accès aux constructions situés sur un seul terrain ne sont pas considérés comme des voies).

Vue directe, jour de souffrance

Sont considérées comme des vues, toute ouverture pratiquée dans un bâtiment (du type fenêtre ou lucarne de toit) permettant le regard, de même que les éléments de type balcons ou terrasses.

La vue est dite « directe » dès lors que le regard peut porter sur le fond voisin sans avoir à s'écarter de l'axe de l'ouverture.

Dans le cas de retraits obligatoires liés à des façades comportant des vues directes, la distance se mesure effectivement au niveau de la vue elle-même.



Contrairement aux vues, les jours de souffrance sont des ouvertures qui doivent uniquement laisser passer la lumière, sans permettre le regard.

Un « jour de souffrance » doit être en verre dormant translucide (non transparent) et situé à une hauteur supérieure :

- à 2,60 m par rapport à la face supérieure du plancher bas de la pièce si elle se situe en rez-de-chaussée,
- ou à 1,90 m par rapport à la face supérieure du plancher bas de la pièce si elle se situe en étage.

Le cas spécifique des briques en pavés de verre

Dès lors qu'elles font corps avec le mur dans lequel elles sont insérées et qu'elles sont fixes (c'est-à-dire sans châssis ouvrant), les briques en pavés de verre ne constituent ni une vue, ni un jour de souffrance.

<i>Sont considérés comme des éléments constituant des vues directes au sens du présent règlement :</i>	<i>Ne sont pas considérés comme des éléments constituant des vues directes au sens du présent règlement :</i>
<ul style="list-style-type: none">- les fenêtres- les portes fenêtres- les balcons- les loggias- les terrasses situées à plus de 0,60m du terrain naturel- les lucarnes- les fenêtres et châssis de toit	<ul style="list-style-type: none">- les portes pleines- les ouvertures en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m par rapport au terrain au terrain naturel- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher des étages (y compris les ouvertures de toit)- les ouvertures placées à plus de 2,60 m du plancher du rez-de-chaussée.

	<ul style="list-style-type: none">- les châssis fixes et en verre translucide- les marches et palier des escaliers extérieurs- les pavés de verre fixes et inséré dans la maçonnerie- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse)- les terrasses situées à moins de 0,60 m du terrain naturel- la modification des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.
--	--

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE : N

Rappel

Pour faciliter la compréhension de certains termes utilisés dans le présent chapitre, il conviendra de se référer à la définition des termes réglementaires et au lexique du Titre 1 Article 8.

De plus, il est rappelé que les dispositions applicables en toutes zones précisées au Titre 1 Article 7 concernent, naturellement, le présent chapitre.

La zone N est également concernée par le périmètre de protection de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi ; déclaré d'utilité publique par arrêté interpréfectoral n°2008/88 du 8 janvier 2008, modifié par arrêté interpréfectoral n°2010/6845 du 30 septembre 2010. Ces arrêtés s'imposent aux autorisations du droit des sols en tant que servitude d'utilité publique sur les parcelles listées en annexe de l'arrêté n°2008/88.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- L'implantation, l'extension ou la modification des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, les affouillements et exhaussements de sol nécessitant une autorisation au titre des articles R 421-19, R 421-20 et R 421-23 du code de l'urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération. Les stockages à l'air libre.
- Toutes les constructions autres que celles autorisées à l'article N 2 sont interdites.
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers des constructions autorisées ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Les occupations et utilisations du sol interdites dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi s'imposent (cf. les 2 arrêtés interpréfectoraux précitée).

ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont notamment autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où celles-ci sont destinées à la valorisation de l'espace naturel, de sa gestion et de son ouverture au public, et dans la mesure où elles respectent :

- les dispositions réglementaires du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de la commune.
 - les conditions fixées par les articles L112-10 à L112-15 du code de l'urbanisme et le Plan de Gêne Sonore (PGS) approuvé par arrêté interpréfectoral du 30/12/13.
 - les préconisations du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) approuvé le 20 juillet 2016 par arrêté préfectoral N°2016/2352.
 - Les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine et de la Marne dans le département du Val-de-Marne et les prescriptions de l'arrêté préfectoral N°2007/4410 du 12 novembre 2007 entré en application le 15/12/2007.
- Les aménagements d'infrastructures de voiries sous réserve que celles-ci comportent des mesures particulières de préservation de l'environnement et s'accompagnent de paysagements destinés à s'inscrire dans le paysage environnant.
 - Les occupations et utilisations du sol admises dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi devront être conformes aux prescriptions édictées par les 2 arrêtés inter préfectoraux précités.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

N 3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité (voir définition) d'une largeur minimale de 3,50 m.

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

Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères et doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les voies d'accès constituées de servitudes de passage, de chemins de desserte privés ou de voies privées doivent également disposer d'une largeur minimale de circulation automobile de 3,50 m à laquelle s'ajoute une largeur de circulation piétonne (trottoir ou allée) de 0.90 m minimum. Ces règles s'appliqueront entre autres, aux constructions situées en second rang par rapport à l'alignement de la voie publique

N 3.2 Voirie, voie secondaire

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Toute voie privée de plus de 30m, se terminant en impasse, doit être aménagée de sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules de lutte contre d'incendie et de secours et les véhicules de ramassage des ordures ménagères.

N 3.3 Desserte des places de stationnement

Les places de stationnement réalisées sur une même propriété devront être desservies à partir de l'accès à celle-ci et non directement depuis la voie.

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

N 4.1 Réseau d'alimentation en eau potable

Tous les bâtiments et installations, y compris les extensions, sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'eau potable.

N 4.2 Réseau d'assainissement

Tous les bâtiments et installations, y compris les extensions, sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement de type séparatif.

Les réseaux internes à la parcelle privative seront de type séparatif et devront respecter l'ensemble des dispositions réglementaires relatives à l'assainissement et à la gestion des eaux pluviales. L'utilisateur est responsable du bon raccordement des eaux usées qu'il génère sur le réseau public correspondant ; il en va de même pour les eaux pluviales, dans la mesure où un rejet au service public des eaux pluviales a été préalablement autorisé.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé.

Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (Délibération du Conseil général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014) et les conditions de dessertes des terrains raccordés au réseau départemental d'assainissement ; ces documents sont présents dans les annexes du présent Plan Local d'Urbanisme.

Si le raccordement est envisagé sur le réseau dont la gestion est assurée par le SyAGE, il devra respecter le règlement d'assainissement des eaux pluviales du SyAGE établi en date du 11 mars 2014 (règlement détaillé ci-dessous).

Dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi, les prescriptions spécifiques édictées par les 2 arrêtés interpréfectoraux précités concernant les rejets d'eau usées et eaux pluviales devront être respectées.

Réseau d'assainissement d'eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément aux réglementations en vigueur suivant les cas du Département au travers du Règlement Départemental de l'Assainissement et du règlement d'assainissement des eaux pluviales du SyAGE établi en date du 11 mars 2014.

Réseau d'assainissement pluvial

Sur le réseau d'assainissement pluvial du département :

Le règlement départemental ne s'applique que sur les réseaux d'eaux pluviales dont le département assure la gestion jusqu'à l'exutoire au milieu naturel.

En cas d'absence de zonage communal réglementaire, la commune peut s'appuyer sur le zonage pluvial départemental qui a une valeur de guide technique de recommandations et propose une vision harmonisée des règles de gestion des eaux pluviales à l'échelle des différents bassins versants situés sur le territoire départemental. Adopté par délibération du Conseil départemental n°2014-3-5.8.33 du 19/05/2014, le zonage pluvial départemental constitue un outil pour une gestion durable des eaux pluviales à l'échelle du territoire départemental dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible, tout en ayant la possibilité, au cas par cas, et en fonction de la nature du projet, de la nature du sous-sol concerné et de la capacité des réseaux départementaux, d'autoriser un rejet à débit limité dans ces réseaux.

Dans ce cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement. Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit limité et la valeur de ce débit de 5L/s/ha ne devra pas être dépassée quel que soit l'événement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Les rejets au réseau pluvial départemental qui seront autorisés devront respecter les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental, qui est présenté dans les annexes du présent Plan Local d'Urbanisme.

Voir les détails dans l'annexe du PLU (annexe 14 du PLU).

Sur le réseau d'assainissement pluvial du SyAGE :

Le règlement impose le principe du « zéro rejet » : les propriétaires ou pétitionnaires doivent mettre en place tout dispositif évitant le rejet (par raccordement direct ou par ruissellement) des eaux pluviales vers les ouvrages et le domaine public (collecteur, caniveau de voirie, fossé, cours d'eau, etc.), à l'exception d'impossibilités techniques réglementaires ou de configuration des lieux qui sont définies dans le règlement du SyAGE ou dans le règlement Départemental.

Il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. La conception doit utiliser au mieux la topographie ; la granulométrie et la texture des matériaux seront utilement mises à profit pour faciliter l'infiltration et réguler le ruissellement. Les techniques peuvent être composées de : toiture terrasse réservoir, parking inondable, dépression /noue, fossé drainant, zone temporaire inondable intégrée et paysagère. Pour un souci de pérennité du dispositif, celui-ci sera réalisé, en priorité, à ciel ouvert.

Les ouvrages mis en œuvre par les pétitionnaires ou les propriétaires doivent répondre aux règles de limitation de débits qui sont définies par le règlement d'assainissement des eaux pluviales du SyAGE établi en date du 11 mars 2014 ou dans le règlement Départemental.

Le projet fera l'objet d'une étude technique particulière à la charge du pétitionnaire. Celle-ci intégrera l'identification des réseaux existants et prévoira la suppression des réseaux parasites et irréguliers.

Protection des milieux

Dispositions du département :

Voir les détails dans l'annexe du PLU (annexe 14 du PLU).

Dispositions du SyAGE :

Afin de protéger les milieux, la pollution de temps de pluie devra être réduite et traitée à l'amont par tout dispositif adapté au risque engendré par l'aménagement. Toute surface roulante de plus de 300 m² est notamment concernée par cette disposition.

Dispositions propres aux piscines

Dispositions du département :

Voir les détails dans l'annexe du PLU (annexe 14 du PLU).

Dispositions du SyAGE :

L'exutoire des bassins devra être raccordé au réseau d'eaux usées et leur vidange dans ledit réseau ne pourra excéder un débit de 10 m³/heure. Les eaux de nettoyage des plages, du bassin après vidange ainsi que les eaux de nettoyage des filtres devront être également évacuées dans le réseau d'eaux usées. Préalablement à la vidange du bassin, il sera nécessaire de demander l'accord auprès du service entretien du SyAGE au moins 48 heures avant la réalisation de cette opération.

N 4.3 Réseau d'électricité et télécommunication

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

Les branchements aux réseaux d'électricité et de télécommunication sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

Les coffrets électricité-gaz ne devront pas constituer de saillies et seront dissimulés dans la façade ou dans la partie pleine de la clôture sur rue.

Les paraboles et autres antennes doivent être implantées exclusivement sur la toiture, en retrait de la façade pour être le moins visible possible de la voie publique.

N 4.4 Collecte des déchets ménagers

Toute construction d'immeuble d'habitation collective ou de surface commerciale devra comporter des locaux spéciaux pour le remisage des conteneurs à déchets ménagers prenant en compte le tri sélectif.

Ces locaux de remisage doivent être conçus, quant à leurs dimensions, leurs dispositions, et leurs accès à partir de la voie publique, de façon à permettre :

- le stockage de tous les conteneurs nécessaires à l'immeuble, notamment pour le tri sélectif ;
- la manipulation sans difficulté de ces conteneurs ;
- les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci. Ils devront être clos, pourvus de l'éclairage et d'un système de ventilation indépendant des autres locaux. Ces locaux ne doivent pas avoir de communications directes avec les locaux affectés à l'habitation, au travail ou au remisage de voitures d'enfants, à la restauration et à la vente de produits alimentaires.

La surface des locaux doit être suffisante afin d'accueillir l'ensemble des conteneurs. L'avis du service technique de la commune sera obligatoire lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, pour valider cette superficie.

N 4.5 Réseau d'énergies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions à condition que les dispositifs techniques nécessaires ne soient pas source de nuisances nouvelles pour l'environnement, notamment sonores et qu'ils s'intègrent à l'architecture du bâtiment et aux paysages urbains.

ARTICLE N 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES

N 6.1 Implantation des constructions : règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 5m minimum de l'alignement des voies publiques ou privées.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

N 7.1 Règle générale pour les limites latérales

Les constructions doivent être implantées en retrait.

En cas de retrait de la construction ou d'une partie de la construction vis-à-vis des limites latérales la construction devra respecter :

- En l'absence de vue directe un retrait de 4 m minimum sera exigé pour les constructions dont la hauteur de façade à l'égout n'excède pas 10 m, au-delà de cette hauteur le retrait sera porté à 6 m.
- En présence de vue directe un retrait de 8 m minimum sera exigé.

N 7.2 Règle générale pour les limites de fond de parcelle

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de parcelle suivant un retrait dont la distance sera au moins égale à la hauteur en tout point de celle de la façade de la construction nouvelle : $D=H$.

Les constructions devront respecter un recul de 4m minimum si elles ne comportent pas de baies et 8m minimum si elles comportent des baies.

N 7.3 Dispositions particulières pour les constructions existantes et les annexes

La modification, l'extension ou la surélévation d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas l'article 7.1 peuvent être autorisées à condition :

- Que ces travaux n'aggravent pas la situation de la construction au regard de cette règle et que, le cas échéant, les façades créées dans le prolongement ne comportent pas de vues;
- Ou que les travaux aient pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

Les annexes peuvent être implantées sur les limites latérales ou en fond de parcelle.

Les constructions peuvent être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, avec un minimum de 3 m, lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune. En l'absence d'accord amiable, il peut être fait application des dispositions des articles R.771.1 du code de l'urbanisme.

N 7.4 Dispositions particulières en limite de la zone ferroviaire UFc

Pour les parcelles contiguës à la zone UFc (emprise ferroviaire), les constructions devront respecter les servitudes relatives aux chemins de fer annexées au PLU. Une dérogation aux « règle générale pour les limites latérales » pourra être accordée afin d'établir les constructions à au moins 2 mètres de la limite légale du chemin de fer.

ARTICLE N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

Les bâtiments situés sur une même propriété, contigus ou non à l'exception des annexes, doivent être implantés de telle manière que la distance mesurée perpendiculairement au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal :

- À la hauteur de la façade du bâtiment, si la façade comporte des vues directes la distance ne pourra être inférieure à 8m.
- À la moitié de cette hauteur avec un minimum de 4m sans vue directe.

Une distance d'au moins 4m est imposée entre deux bâtiments non contigus sauf par rapport aux annexes

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, une implantation avec un retrait moindre peut être autorisée dès lors que les travaux ont pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur maximale de 0,25m.

Pour les annexes, et pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise sol autorisée ne pourra excéder 5% de la surface des terrains.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de règle.

Pour l'emprise au sol des constructions ou installations situées dans les zones du Plan de Prévention Risque Inondation de la Seine dans le Val-de-Marne (Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine et de la Marne dans le département du Val-de-Marne) il sera fait application des prescriptions de l'arrêté préfectoral N°2007/4410 du 12 novembre 2007 entré en application le 15/12/2007.

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée en tout point par rapport au terrain naturel avant travaux, à l'aplomb de la construction.

Sous réserve du respect des autres règles, les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions ne pourront excéder les valeurs suivantes:

- 6 m à l'égout du toit et 8 m au faîtage
- En cas de toiture terrasse, la hauteur à l'égout du toit sera calculée au point bas de l'acrotère.

Disposition spécifique en zone inondable du PPRI :

Toutefois pour tenir compte du caractère inondable des terrains, les hauteurs maximales fixées dans l'article réglementant les hauteurs des constructions, peuvent être majorées d'une valeur correspondante à la différence de niveau entre le sol du terrain naturel (TN) avant travaux et la cote du niveau habitable le plus bas définie et imposée en application du PPRI.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, 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 (art. R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

N 11-1 Traitement des façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses mâchefer...) est interdit.

Le choix des couleurs du ravalement des façades, des menuiseries et des ferronneries sera établi en fonction du nuancier de la commune de Villeneuve-le-Roi annexé au Plan Local d'Urbanisme (annexe 26).

Lors des extensions ou des modifications de façades, les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment.

L'usage du bois ainsi que celui des toitures végétalisées sont autorisés.

N 11-2 Traitement des façades commerciales

Sans objet.

N 11-3 Traitement des toitures

Sont autorisées pour les constructions neuves et les surélévations ou modifications de bâtiments existants :

- Les toitures en pentes dont l'inclinaison n'excédera pas 45 %,
- Les toitures-terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont directement accessibles horizontalement depuis un niveau habité de la construction.
- Les toitures terrasses non accessibles sont autorisées à condition de respecter une des conditions ci-dessous :

- Lorsqu'elles sont destinées à recevoir des équipements techniques liés à la mise en œuvre de recherche d'énergies renouvelables nécessitant un entretien (capteurs solaires, pompes à chaleur, dispositif éolien...)
- Lorsqu'elles permettent de favoriser la récupération des eaux pluviales et le zéro rejet
- Lorsqu'elles sont végétalisées

Dans tous ces cas, les éléments en toiture seront intégrés à la construction ou masqués par des éléments appropriés tels que des corniches débordantes, des toits ou des éléments de façade pleins.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné visible, et en fibrociment sont interdites.

N 11-4 Traitement des clôtures

Règles générales

La hauteur des clôtures ne pourra dépasser **2 mètres**. La hauteur maximum des piliers : 2,20m.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, mâchefer...) est interdit.

Les portails et clôtures en bois ou fer forgé ouvragé sont recommandés.

Les clôtures bordant les voies :

Elles devront être composées d'un soubassement plein maçonné de 0,60m minimum et d'1,2m maximum de hauteur surmonté, le cas échéant, de préférence d'une grille métallique, ou à défaut de tout autre dispositif à claire-voie, et doublées d'une haie végétale (composée d'essences végétales variées).

Les brise-vues de quelques types que ce soit sont interdits ; ainsi que les grillages et les treillis soudés.

Lorsque des murs pleins (c'est-à-dire sans partie en claire-voie) existent dans la rue, il peut être pour des raisons d'intérêt architectural ou d'harmonie avec les propriétés voisines, autorisé la création et le prolongement de murs pleins. Dans ce cas, une demande motivée devra être faite. Cette dernière devra fournir des photographies d'insertion dans l'environnement précisant la relation avec le mur de clôture existant.

Les clôtures entre voisins (clôtures latérales et en fond de parcelle) :

Elles seront accompagnées d'une haie vive (composée d'essences végétales variées) et constituées soit :

- d'un barreaudage, d'un treillis soudé, de panneaux en bois ou matière assimilée
- d'un mur plein maçonné (bahut)
- d'une partie maçonnée et une partie en claire-voie. Dans ce cas, elles devront être composées d'un soubassement plein maçonné de 0,60 m minimum et d'1,20 m maximum de hauteur surmonté, le cas échéant, de préférence d'une grille métallique, ou à défaut de tout autre dispositif à claire-voie.

Dans les secteurs compris dans le périmètre du PPRI :

Dans les secteurs concernés par le PPRI la réalisation des clôtures respectera les dispositions réglementaires du PPRI.

Toutes les clôtures en limites séparatives devront être doublées d'une haie végétale d'une composition variée. Il est recommandé d'appliquer cette règle aux clôtures en limite de voie publique.

Les treillis soudés sont autorisés pour les clôtures entres voisins.

Les brise-vues de quelques types que ce soit et les grillages sont interdits sur les clôtures bordant les voies. Un dépassement de la hauteur de la partie pleine du soubassement est autorisé pour les installations techniques relatives aux réseaux (boîtiers EDF, etc.) et les portails.

N 11-5 Dispositions diverses

Les citernes, bassins de rétention ainsi que les installations similaires seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique ou qu'ils soient accompagnés de traitements paysagers.

Les appareils de climatisation et d'extraction d'air :

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer dans le paysage en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux (grilles métalliques, etc...). Leur implantation est interdite en façade, sauf s'ils sont intégrés dans les façades et dissimulés derrière les enseignes ou des dispositifs architecturaux (grilles métalliques en allège au nu de la façade, etc...).

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

N 12.1 Constructions neuves : règle générale

Les emplacements destinés au stationnement doivent respecter les prescriptions réglementaires du PPRI de l'arrêté préfectoral N°2007/4410 du 12 novembre 2007 entré en application le 15/12/2007.

Le stationnement devra être limité au strict besoin de la vocation de la zone, que ce soit pour son entretien, son aménagement ou son ouverture au public.

Les stationnements devront être accompagnés de traitements paysagers et être constitués de matériaux permettant l'infiltration des eaux de pluies dans les sols.

Normes de stationnements pour les véhicules motorisés par catégories de construction

Le nombre de places de stationnement à réaliser par catégories de construction est présenté ci-après. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus explicitement ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Pour tous types de constructions, le calcul du nombre total de places sera d'abord effectué en application des règles qui suivent à chaque destination spécifique de locaux telle que précisé (généralement en m² de Surface de Plancher SP) dans le permis de construire. Ce premier calcul sera arrondi au nombre de places supérieur après calcul.

Constructions destinées à l'habitation

- 1,6 places par logement
- 1 place par logement dans un rayon de 500 m d'une gare
- Logements locatifs sociaux financés à prêt aidé par l'état, établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou résidences universitaires: 1 place par logement et 0,5 place par logement dans un rayon de 500 m d'une gare

Constructions destinées aux bureaux

- Bureaux à plus de 500 m d'une gare : 1 place pour 55 m² de SP
- Bureaux à moins de 500 m d'une gare : 1 place pour 45 m² de SP

Constructions destinées au commerce à l'artisanat, à l'industrie ou à l'entreposage

- Commerces et artisanat inférieurs ou égal à 200 m² : 1 place pour 100 m² de SP
- Commerces et artisanat supérieurs à 200 m² jusqu'à 400 m² : 2 places pour 100 m² de SP
- Commerces et artisanat supérieurs supérieur à 400 m² : 4 places pour 100 m² de SP
- Industrie : 1 place pour 150 m² de SP
- Entreposage : 1 place pour 150 m² de SP

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- 3 places pour 5 chambres

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Suivant les besoins induits par l'activité

Normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés

Des emplacements aisément accessibles depuis le domaine public, pour les vélos devront être prévus pour toute nouvelle construction à destination d'habitat, de bureaux, d'activités et de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Des dispositions différentes pourront être prises pour les bâtiments existants.

Aux abords des gares de RER « Villeneuve-le-Roi », « Les Saules » et « Orly-ville », il sera prévu 1 place sur 50 dédiée aux deux-roues non motorisés.

Constructions destinées à l'habitation

Il doit être prévu :

- pour les logements jusqu'à deux pièces principales : au minimum 0,75m² dédié au stationnement pour les deux-roues non motorisés par logement,
- et dans les autres cas : 1,5m² par logement, avec une superficie minimale de 3m² (pour l'ensemble de l'opération).

Constructions destinées aux bureaux

Il doit être prévu au minimum 1,5m² dédiés au stationnement pour les deux-roues non motorisés pour 100m² de surface de plancher de bureaux.

Constructions destinées à l'activité, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, à l'industrie et aux équipements publics

Il doit être prévu 1 place pour 10 employés, ainsi que des stationnements visiteurs dans une proportion évaluée selon le projet.

Les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, accueillant un service public, constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, et possédant un parking de stationnement pour les véhicules motorisés, devront se conformer aux réglementations suivantes :

- Décret n°2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules

- électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs ;
- Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation

Etablissements scolaires

Il doit être prévu au minimum :

- o Ecoles primaires : 1 place de stationnement pour les deux-roues non motorisés pour 8 à 12 élèves.
- o Collèges et lycées : 1 place pour 3 à 5 élèves
- o Université : 1 place pour 3 à 5 étudiants.

Normes de création d'aires de livraison au sein des espaces privés des constructions nouvelles :

- o Pour les commerces : 1 aire de livraison pour 1 000 m² de surface de vente ; cette aire doit permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60 m de large, d'au moins 6 m de long et 4,20 m de haut, y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur. En outre, elle doit disposer d'une zone de manutention (de l'ordre de 10 m²). Ces dimensions pourraient être diminuées sur justification ;
- o Pour les bureaux et activités : 1 aire de livraison de 100 m² pour 6 000 m² de surface de plancher.

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Rappel : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations maintenues, supprimées ou créées (article R 431-9 du code de l'urbanisme).

N 13-1 Règles générales

Les plantations et espaces verts existants devront être maintenus ou remplacés par des plantations en nombre égal et en développement à terme équivalentes.

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, qui privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration.

Dispositions complémentaires à proximité ou sur la plateforme aéroportuaire d'Orly, et sur l'ensemble de la commune aux abords des voies publiques

Les plantes à racines traçantes (telles que les peupliers, les acacias ou les robiniers) sont interdites à moins de 50 mètres des constructions, des aménagements de voiries et des différents réseaux.

Dispositions complémentaires à proximité ou sur la plateforme aéroportuaire d'Orly

Les plantes susceptibles d'attirer les oiseaux sont interdites. On pourra se référer aux études de la DTI (Direction de la Technique et de l'Innovation) de la DGAC (Direction Générale de l'Aviation Civile). La liste des plantes déconseillées figure dans les annexes du PLU : Fiche DGAC principales plantes décoratives déconseillées sur les aérodromes.

Dispositions complémentaires applicables dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi.

L'utilisation d'engrais, de produits phytosanitaires et autres biocides pour l'entretien des voiries, des berges de la Seine, des voies ferrées, et des espaces verts publics et privés (désherbage, lutte contre les nuisibles) et tout stockage de tels produits est interdit. Si toutefois, la mise en œuvre de techniques alternatives respectueuses de l'environnement n'était pas possible en raison d'un manque d'accessibilité, l'utilisation de ces produits devra respecter le code des Bonnes pratiques Agricoles (annexe de l'arrêté du 22 novembre 1993, JO du & janvier 1994) et la charte « Marne Vive ».

N 13-2 Les arbres remarquables

Les arbres remarquables repérés en annexe n°25 du PLU, au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, sont des éléments de paysage à préserver. Ils doivent être conservés, sauf pour motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen. Toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un arbre remarquable pour quelque motif que ce soit, ou tous travaux exceptionnels de type abattage, devront faire l'objet d'une demande préalable auprès de la commune.

La présence d'arbres remarquables sera intégrée aux réflexions de composition urbaine dans le cas de divisions de terrains et créations de lotissements. Ainsi, il est demandé que soit respectée une zone de protection correspondant à un cercle de 15m autour du tronc de chaque arbre, zone au-delà de laquelle toute limite de terrain devra être reportée. Dans cette zone, toute implantation urbaine est interdite (mur de clôture, revêtements, constructions) afin de garantir le développement de l'enracinement de l'essence à l'état adulte. Des aménagements légers aux abords directs des arbres remarquables, permettant leur mise en valeur sont autorisés.

SECTION III POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 14 LIMITATION DE LA SURFACE DE PLANCHER

Il n'existe pas sur le territoire de la commune de secteurs où la surface de plancher est réglementée en application de l'article L.151-20 du code de l'urbanisme.

TITRE III: EMBLACEMENTS RESERVÉS

Le présent Titre IV s'applique à :

N° sur plan de zonage	Adresse	Surface (en m²)	Destinataire	Vocation
1	Entre la rue Raoul Delattre et la rue Paul Bert	10 179	ville	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier : réalisation d'équipements publics
2	Vers le 60 rue Paul Bert	633	ville	Emplacement réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements : construction de logements sociaux dans le cadre de l'ANRU
3	54-56, rue Paul Bert	1 649	ville	Emplacement réservé aux voies et ouvrages publics : retrait de la voirie afin de créer des noues, des stationnements et de réaménager les cheminements piétons PMR et/ou cyclables Emplacement réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements : construction de logements sociaux dans le cadre de l'ANRU
4	Avenue Le Foll	4 381	ville	Emplacement réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements : réalisation de logements en accession sociale ou privée pour équilibrer le secteur déjà pourvu en logement social

5	Parcelle à côté de l'école Cités Unies : Entre la rue Henri Dunant et l'avenue Leblanc Barbedienne (parcelles AW 532 à 534)	1 527	ville	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier : création d'équipements publics Emplacement réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements : réalisation de logements en accession
6	Avenue Carnot et rue de Condorcet (parcelle AC 204)	3 368	ville	Emplacement réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements : réalisation de logements en accession privée pour équilibrer le secteur déjà pourvu en logement social
7	Avenue Paul Painlevé (parcelles AC 128 et AC 129)	3 246	ville	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier : création d'équipements publics Emplacement réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements : réalisation de logements en accession privée pour équilibrer le secteur déjà pourvu en logement social
8	Rue Charles Nungesser	Environ 100 000	ville	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier : réalisation d'équipements publics
9	Avenue Paul Vaillant Couturier (parcelle AE 716)	289	ville	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier : réalisation d'équipements publics (parking)
10	Plaine de jeux : Rue Raoul Delattre et rue Plaine Basse (parcelles AK 4 et AK 5)	25 109	ville	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier : création d'équipements publics (skate parc, terrain multisport...) Emplacement réservé aux espaces verts à créer ou à modifier : création d'un parc
11	Ile aux oiseaux : Ile située dans les darses	9 090	ville	Emplacement réservé aux espaces verts à créer ou à modifier : réaménagement et modification d'un espace vert pour protéger l'île aux oiseaux



Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)



LEGENDE

Lignes de contour	Emplacements réservés (voir article 102 du Code de l'urbanisme)
Limites de la commune de Villeneuve-le-Roi	Zones d'habitat collectif à densité élevée (voir article 102 du Code de l'urbanisme)
Zones d'habitat individuel à densité moyenne (voir article 102 du Code de l'urbanisme)	Zones d'habitat individuel à densité faible (voir article 102 du Code de l'urbanisme)
Zones d'habitat individuel à densité très faible (voir article 102 du Code de l'urbanisme)	Zones d'habitat individuel à densité très faible (voir article 102 du Code de l'urbanisme)
Zones d'habitat individuel à densité très faible (voir article 102 du Code de l'urbanisme)	Zones d'habitat individuel à densité très faible (voir article 102 du Code de l'urbanisme)
Zones d'habitat individuel à densité très faible (voir article 102 du Code de l'urbanisme)	Zones d'habitat individuel à densité très faible (voir article 102 du Code de l'urbanisme)

Date : Juin 2017

Echelle : 1/2500'

Document établi par
Anteagroup





DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE

VILLENEUVE LE ROI

Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)



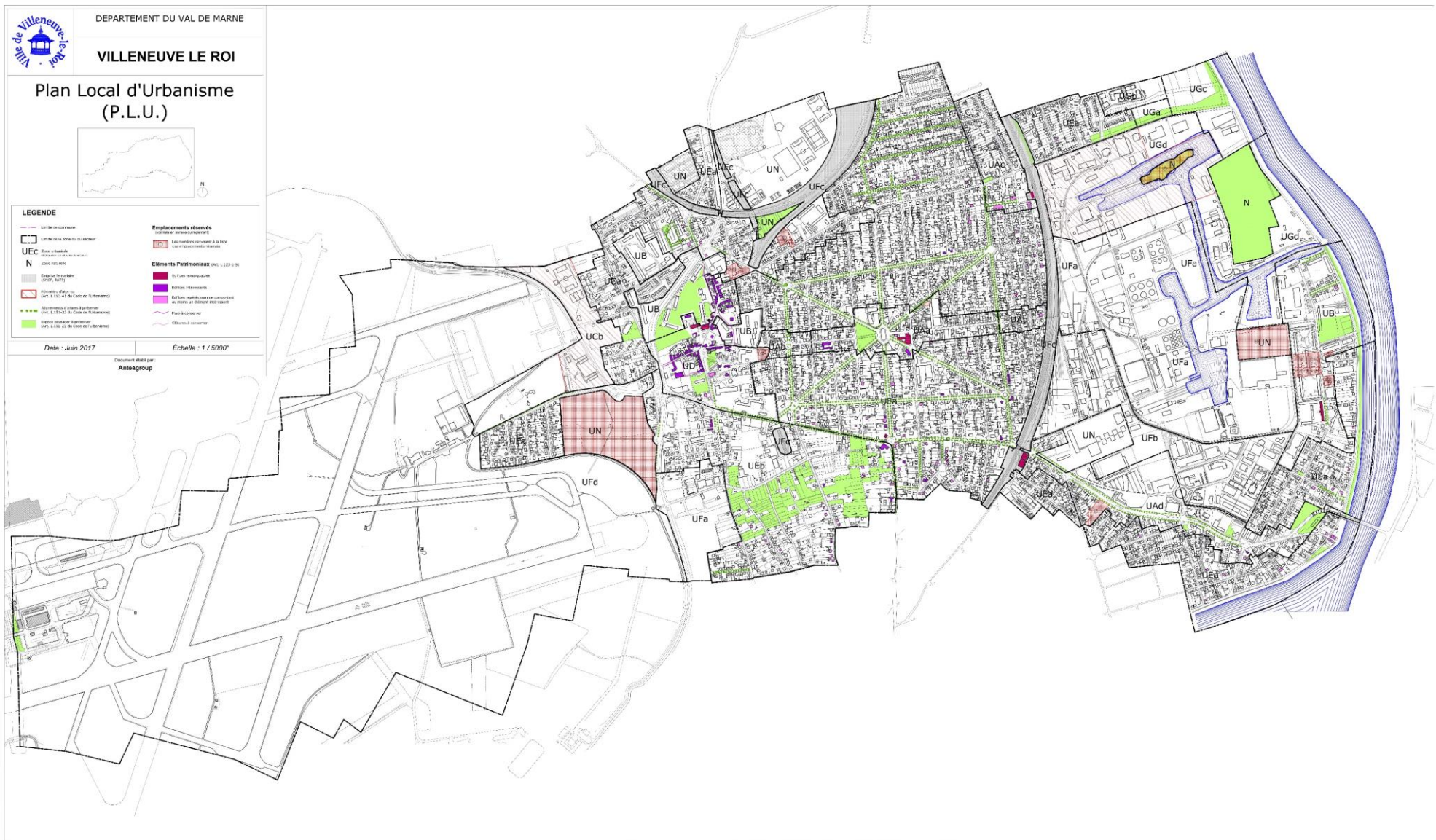
LEGENDE

- | | |
|---|--|
| Ligne de concession | Emplacements réservés
(voir note au paragra 2.1.2.1) |
| Ligne de la zone ou du secteur | Les numéros réservés à la loi
relative aux zones protégées |
| Zone résidentielle | Éléments Patrimoniaux (art. L.122-3-6) |
| Espace commercial
(ZONC, BZC) | Sites remarquables |
| Zones d'activités
(ZAD, ZAC, ZAC de l'Urbanisme) | Sites classés |
| Espaces à vocation à préserver
(Art. L.110-2 du Code de l'Urbanisme) | Sites inscrits sur la liste des sites
classés ou classés en tant que tels |
| Zones classées en patrimoine
(Art. L.110-2 du Code de l'Urbanisme) | Plans à conserver |
| | Objets à conserver |

Date : Juin 2017

Échelle : 1 / 5000^e

Document établi par
Anteagroup



DEPARTEMENT
DU
VAL-DE-MARNE

REPUBLIQUE FRANCAISE

VILLE DE VILLENEUVE-LE-ROI

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

L'an deux mille dix, le dix septembre à 21 heures, le CONSEIL MUNICIPAL de la Commune de VILLENEUVE-LE-ROI, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la Présidence de Didier GONZALES, Député Maire.

Présents :

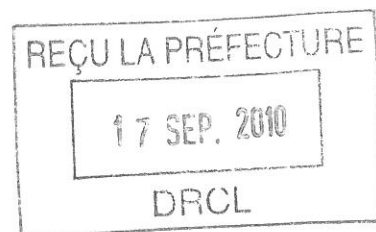
Didier GONZALES – Dominique FOSSOYEUX – Pascal GAGNEPAIN – Monique PHILIPS - Jean-Pierre ROMPILLON – Annie LARUE – Omar KAIDI – Béatrice COLLET – Muryelle BOUTRIN – Josette LAPLAGNE – José DRAMARD – Michel BOUILLE - José DA SILVA VIEIRA – Sylvie PERNA – Daniel SEBTI – Claudine LAIZE – Corinne BEHAL – Philippe GIMILIO – David HOURDEAU – Patricia TAUZIN – Sonia HALILOU – Séverine CHANEAC – Alexandre GONZALES - Joël JOSSO – Bruno BOSSARD -Eric CHAMAULT

Représentés :

Elisabeth ARBEY	représentée par	Jean-Pierre ROMPILLON
Sylvine SAN MARTIN	représentée par	Dominique FOSSOYEUX
Pierrette CALVAO	représentée par	Joël JOSSO

Absents :

Guy VERNEYRE
Rosandre VALLERAY
Ignace MAPENGU
Bahia CHERIFI



Secrétaire de la séance : Patricia TAUZIN

Assistée de Monsieur Hervé DOMINICI, Directeur Général des Services.

Délibération du conseil municipal

OBJET : Prescription de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) et définition des modalités de concertation.

DDU/CM

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains,

VU la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003,

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 9 février 1989 approuvant le Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune de Villeneuve le Roi, modifié par délibération du 5 février 1988, du 21 décembre 2000, du 30 juin 2005, du 27 septembre 2007 et du 2 juin 2010,

CONSIDERANT qu'il est nécessaire de prescrire la révision du POS et l'élaboration du PLU afin de le mettre à jour au regard des textes légaux et réglementaires et des différents documents d'urbanisme supra-communaux postérieurs,

CONSIDERANT que l'établissement du PLU présente un intérêt évident pour une gestion du développement durable du territoire communal,

ENTENDU le Rapporteur,

APRES EN AVOIR DELIBERE

Article 1 : Décide de prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Le PLU devra être adapté aux spécificités du territoire communal et répondre, entre autres, aux objectifs suivants :

- Remailler le territoire et renouveler les zones d'habitat notamment par la création de nouveaux quartiers et la requalification des quartiers existants,
- Permettre une urbanisation cohérente des secteurs d'habitat individuel dans un souci de préservation de la qualité architecturale et de l'environnement,
- Favoriser l'emploi au niveau local en contribuant au maintien des activités existantes et à leur redynamisation,



- Améliorer la gestion des déplacements (meilleure desserte en transports en commun, renforcement des liaisons Est/Ouest, de l'accès aux gares et des circulations douces),
- Requalifier les équipements publics en fonction des besoins de la population.

Article 2 : Confie la réalisation des études nécessaires à un bureau d'étude.

Article 3 : Précise que la procédure sera menée selon le cadre défini par les articles L.123-7 à L.123-10 et R.123-16 du code de l'urbanisme en ce qui concerne l'association et la consultation des diverses personnes publiques.

Article 4 : Décide de lancer la concertation prévue à l'article L.300-2 du code de l'urbanisme et de charger Monsieur le Maire de l'organisation matérielle de ladite concertation. Cette concertation se déroulera pendant toute la durée de l'élaboration du projet selon les modalités ci-dessous exposées :

- organisation de réunions publiques ;
- réalisation d'une ou plusieurs expositions ;
(les jours, heures et lieux des réunions publiques et exposition feront l'objet d'une communication spécifique par voie de presse)
- Mise à disposition du public au centre administratif (service urbanisme), aux jours et heures habituels d'ouverture au public, d'un registre destiné à recueillir les observations de toute personne intéressée pendant toute la durée de la procédure ;
- Information sur l'état d'avancement du projet par la diffusion d'articles dans le journal municipal « Villeneuve Magazine », sur le site internet de la ville ou au moyen de divers documents distribués aux habitants.

La municipalité se réserve la possibilité de mettre en place toute autre forme de concertation si cela s'avérait nécessaire.

Article 5 : Sollicite l'Etat et le Département pour qu'une dotation soit allouée à la commune afin de compenser la charge financière correspondant à l'élaboration du PLU.

Article 6 : Autorise le Maire à signer tout contrat, avenant ou convention nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Article 7 : Conformément à l'article L.123-6 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée :

- à Monsieur le Préfet du Val de Marne
- à Monsieur le Président du Conseil Régional
- à Monsieur le Président du Conseil Général du Val de Marne
- à Monsieur le Président de la Chambre de commerce et d'industrie
- à Monsieur le Président de la Chambre des métiers et de l'artisanat du Val-de-Marne
- à Monsieur le Président de la Chambre Interdépartementale d'agriculture d'Ile de France
- à Monsieur le Président du Syndicat des Transports d'Ile- de- France

Article 8 : La présente délibération fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R.123-25 du code de l'urbanisme :

- Affichage en Mairie pendant un mois ;
- Insertion de la mention de cet affichage en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
- Publication au recueil des actes administratifs de la commune.

Pour extrait conforme,

ADOPTE

LE DEPUTE MAIRE,
Didier GONZALES



DÉLIBÉRATION N° 2010.09. 301

Transmis en Préfecture :

Affichage	:	170910
Reçu de la Préfecture	:	170910
Reçu de la Mairie	:	170910
Publication	:	170910
des actes administratifs :	:	170910

Susceptible de faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois à compter de sa notification, sa réception par le représentant de l'Etat et sa publication.

DEPARTEMENT
DU
VAL-DE-MARNE

REPUBLIQUE FRANCAISE

VILLE DE VILLENEUVE-LE-ROI

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

L'an deux mille quatorze, le quinze juillet à 21 heures, le CONSEIL MUNICIPAL de la Commune de VILLENEUVE-LE-ROI, convoqué légalement le 9 juillet 2014, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la Présidence de Didier GONZALES, Maire.

Présents :

Didier GONZALES - Sakina HAMID - Pascal GAGNEPAIN - Dominique FOSSOYEUX - Jean-Pierre ROMPILLON - Béatrice COLLET - Arnaud LAURENT - José DRAMARD - Gérard SADRIN - Sylvie PERNA - Roland MAUREL - Marie-Laure MADELEINE - Claudine LAIZE - Tracey MEUNIER PARKER - Denis TRIPAULT - Marie- Pierre DECONFIN- Frédéric LOUINEAU – Alvaro VENDEIRO - David HOURDEAU - Hema JHODRIAH - Nicolas GICQUEL – Elise GONZALES - Marie Christine FRANCINI - Daniel GUERIN - Rosandre VALLERAY.

Représentés :

Jean-Marie SIMON	représenté par	Sakina HAMID
Jorge ANACLETO	représenté par	Sylvie PERNA
Sandrine LEDIEU	représentée par	Roland MAUREL
Sylvine SAN MARTIN	représentée par	Claudine LAIZE
Elisabeth ARBEY	représentée par	Béatrice COLLET
Eric CHAMAULT	représenté par	Rosandre VALLERAY
Rachid HALLAF	représenté par	Daniel GUERIN

Absents :

Joël JOSSO

Secrétaire de la séance : Nicolas GICQUEL

Assistée de Monsieur Hervé DOMINICI, Directeur Général des Services.

Début de la séance à 21h05.

Accusé de réception en préfecture
094-219400777-20140717-2014-07-401-DE
Date de télétransmission : 17/07/2014
Date de réception préfecture : 17/07/2014

Délibération du conseil municipal

OBJET : Débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune de Villeneuve-le-Roi

DDU/MM/ND

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.110, L.121-1, L.121-4, L.123-1, L.123-6, L.123-8, L.123-9, L.123-18, L.300-2,

VU la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouveau Urbains,

VU la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003,

VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,

VU le schéma Directeur d'Aménagement de la Région d'Île-de-France (SDRIF),

VU le plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 9 février 1989 approuvant le Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune de Villeneuve-le-Roi, modifié par délibération du 5 février 1988, du 21 décembre 2000, du 30 juin 2005, du 27 septembre 2007, du 2 juin 2010 et du 29 novembre 2011,

VU la délibération du Conseil Municipal du 10 septembre 2010 portant prescription de la révision du Plan d'Occupation des Sols en vue de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme sur le territoire communal de Villeneuve-le-Roi et définissant les modalités de concertation,

CONSIDERANT la procédure de concertation mise en place avec les Villeneuvois tout au long de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et qui se poursuivra jusqu'à l'arrêt du PLU par le Conseil Municipal.

CONSIDERANT le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), présenté en annexe,

CONSIDERANT que les articles L.123-9 et L.123-18 du code de l'urbanisme prévoient qu'un débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables doit avoir lieu au sein du Conseil Municipal de la commune concernée au plus tard 2 mois avant l'arrêt du PLU par le Conseil Municipal,

Adresser votre courrier à Monsieur le Maire.

Place de la vieille église - BP 55. 94290 Villeneuve-le-Roi.

www.villeneuve-le-roi.fr



CONSIDERANT les objectifs poursuivis par l'élaboration du PLU, définis par la délibération du Conseil Municipal du 10 septembre 2010 portant prescription de la révision du Plan d'Occupation des Sols en PLU et définissant les modalités de concertation,

CONSIDERANT que le diagnostic réalisé dans le cadre des études menées a permis de dégager trois principales orientations générales d'aménagement du PADD à savoir :

- 1- Villeneuve-le-Roi, un cadre de vie à valoriser
 - Préserver et valoriser les qualités urbaines de Villeneuve,
 - Optimiser l'organisation des transports des personnes et des marchandises,
 - Répondre aux besoins actuels et futurs des Villeneuvois en équipements publics,
 - Protéger et mettre en valeur les patrimoines naturels et paysagers du territoire.
- 2- Agir en faveur des consommations responsables et prendre en compte les risques et les nuisances
 - Prendre en compte et informer sur la portée des risques et des nuisances,
 - Pour un développement durable du territoire.
- 3- Villeneuve-le-Roi, un territoire équilibré, solidaire, attractif et dynamique
 - Maîtriser l'urbanisation en favorisant la qualité et la diversité de l'habitat,
 - Renforcer les dynamiques économiques de Villeneuve-le-Roi.

CONSIDERANT que le Conseil Municipal est appelé à débattre des orientations générales du Plan Local d'Urbanisme sans vote,

Après avoir débattu des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le Conseil Municipal,

Article 1 : PREND ACTE de la tenue, ce jour, au sein du Conseil Municipal, du débat portant sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du projet de PLU, ainsi que le prévoit les articles L.123-8 et L.123-9 du code de l'urbanisme. Le projet de PADD est annexé à la présente délibération.

Article 2 : PRECISE QUE les observations et remarques qui seront émises et discutées durant la mise en débat du PADD au Conseil Municipal feront l'objet d'un compte rendu annexé au bilan de la concertation, dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLU.

ADOPTÉ

DÉLIBÉRATION N° 2014.07.40A
Transmis en Préfecture : 17 JUL. 2014
Affichée : 17 JUL. 2014
Reçue en Préfecture : 17 JUL. 2014
Rendue exécutoire :
Publiée au recueil : 17 JUL. 2014
des actes administratifs : 17 JUL. 2014

Susceptible de faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois à compter de sa notification, sa réception par le représentant de l'Etat et sa publication.

Pour extrait conforme,

LE MAIRE,

Didier GONZALES



ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE VILLENEUVE-LE-ROI

LES PREMIERS ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC

Réunions publiques / Les premiers éléments du diagnostic
PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U)



PLU Villeneuve-le-Roi

PRÉAMBULE

- La municipalité a délibéré pour engager l'élaboration de son PLU. La démarche engagée intègre les évolutions législatives qui se succèdent depuis plusieurs années.
- Le PLU va donc se substituer au POS.
- Pour réaliser le PADD une phase préalable est nécessaire : celle du diagnostic. C'est sur celui-ci que s'appuie l'élaboration du PADD. Le diagnostic porte sur des données générales. Il fait l'objet d'échanges avec la population.

DÉROULEMENT DE LA PRESENTATION

- 1- Introduction : Qu'est-ce que le PLU ?
- 2- Les premiers éléments du diagnostic
- 3- Vers un diagnostic partagé
- 4- Les prochaines étapes
- 5- Débats/Questions diverses

1.1. Le contenu du PLU

Le projet de PLU comprend :

⇒ **Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

Le PADD a pour fonction de présenter le projet communal pour les années à venir. Il est composé d'orientations générales qui sont débattues en Conseil Municipal. Il est la « clef de voûte » du PLU.

⇒ **Des orientations d'aménagement et de programmation**

Elles permettent à une commune de préciser, en cohérence avec le PADD, les conditions d'aménagement de la commune et de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

⇒ **Un règlement et des documents graphiques**

Le règlement fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

⇒ **Un rapport de présentation générale**

1.2. Le déroulement de l'élaboration du PLU – 3 phases

Élaboration du diagnostic et des orientations générales du PADD

- ⇒ Prescription de l'élaboration d'un PLU par le Conseil municipal
- ⇒ Élaboration du diagnostic sur la base du POS et des données INSEE,
- ⇒ **Élaboration des orientations générales du PADD qui feront l'objet d'un débat en Conseil Municipal**

Phase n°1

Aujourd'hui
En cours

Élaboration des orientations d'aménagement et du règlement

- ⇒ Élaboration des orientations et actions d'aménagements et de programmation relatives aux quartiers ou à des secteurs
- ⇒ Élaboration du règlement et du plan de zonage
- ⇒ Mise en forme du PLU bilan de la concertation et arrêt du projet.

Phase n°2

Consultations des Services et enquête publique

- ⇒ Envoi du projet de PLU aux personnes associées
- ⇒ Mise à l'enquête publique
- ⇒ Rapport du Commissaire enquêteur et approbation du PLU

Phase n°3

1.3. La concertation et l'association des Services

⇒ Les moyens de la concertation

- Une exposition publique
- Des réunions publiques durant les différentes phases de l'élaboration du PLU
- Des débats en Conseil Municipal
- Une enquête publique
- Un registre (disponible au service urbanisme et sur le site internet)
- De multiples informations (Villeneuve Magazine, Internet, ...etc.)

⇒ L'association des Services

- Les personnes publiques associées transmettent le « **porter à connaissance** », sont associées durant l'élaboration du projet et donnent leur avis à l'issue de l'arrêt du projet. Ces personnes associées sont l'Etat, la Région, le Département, les Collectivités, etc.

2.1 - Le contenu du diagnostic et son rôle

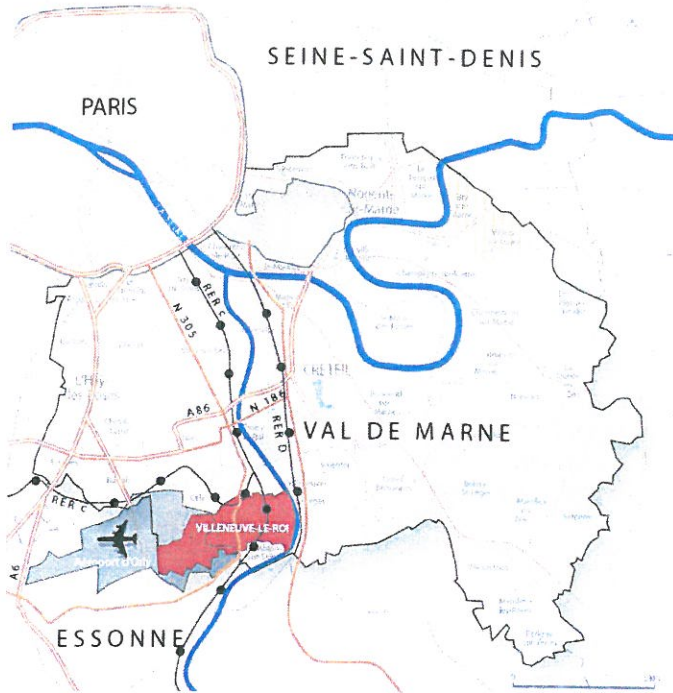
⇒ Les Plans Locaux d'Urbanisme doivent :

- Exposer le diagnostic établi au regard des **prévisions économiques et démographiques**.
- **Préciser les besoins répertoriés** en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

⇒ **Le diagnostic est un outil qui s'affine durant toute la durée de l'élaboration du PLU : il n'est pas figé**

⇒ **Il est élaboré sur la base d'éléments statistiques, sur des études déjà menées et sur les échanges avec les Villeneuvois**

2.2 - Structure générale du territoire



Un territoire qui bénéficie de potentialités de développement important au vu :

- de la proximité de la capitale, à environ 15 km au Sud-ouest de la capitale.

- de la proximité d'infrastructures de transport majeur à l'échelle régionale et national

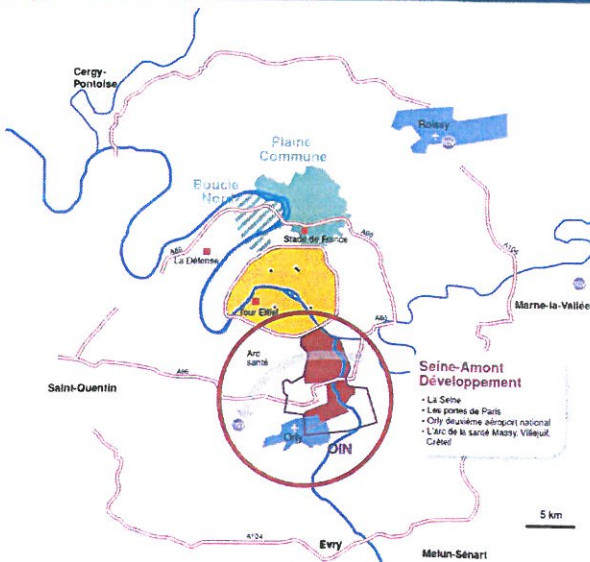
- une desserte aérienne à proximité : aéroport d'Orly

- une desserte ferroviaire : quatre gares ferroviaires permettent de desservir le territoire : Villeneuve-le-Roi, Villeneuve-Saint-Georges, Ablon-sur-Seine, Orly avec deux lignes R.E.R. « D » et « C ».

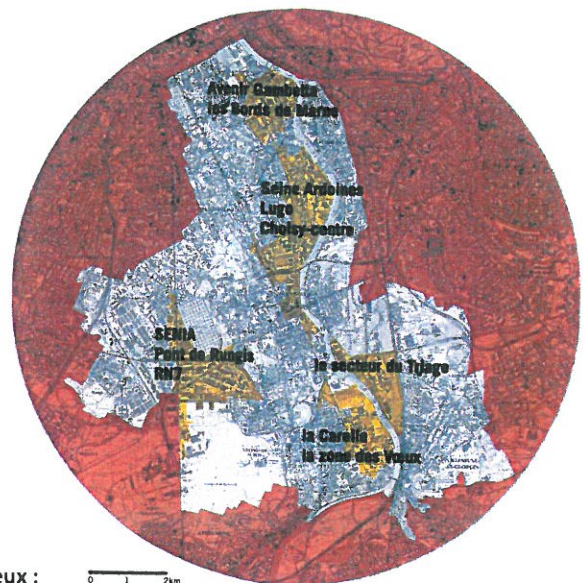
- une desserte routière facilitant les liaisons vers des axes d'intérêt régional (A86, RN 186, A6 ...)

- une desserte fluviale limite le territoire : la partie Est de son territoire est insérée dans une boucle de la Seine qui crée une frontière naturelle.

Par ses dimensions naturelles et patrimoniales, économiques et énergétiques, la Seine est définie par le SDRIF comme un « site stratégique et élément fédérateur et identitaire » du projet spatial régional.



Les cinq périmètres stratégiques



Villeneuve-le-Roi est intégrée dans un territoire à forts enjeux :

Villeneuve-le-Roi est intégrée dans le territoire prioritaire de l'OIN Orly-Rungis-Seine-Amont, dont la requalification économique et urbaine est l'un des objectifs centraux du Schéma Directeur de l'Île-de-France (SDRIF) pour le département du Val-de-Marne.

La présence de grands équipements structurants assurent des fonctions métropolitaines. Sont localisés à proximité : le MIN de Rungis, la plate-forme aéroportuaire d'Orly et les grands équipements localisés le long de la Seine (support de la fourniture des services urbains et environnementaux pour la capitale).

Des quartiers qui résultent des coupures marquantes du territoire



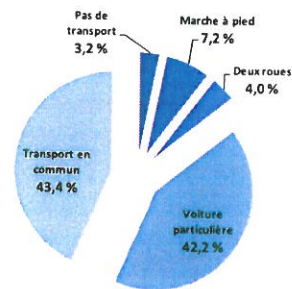
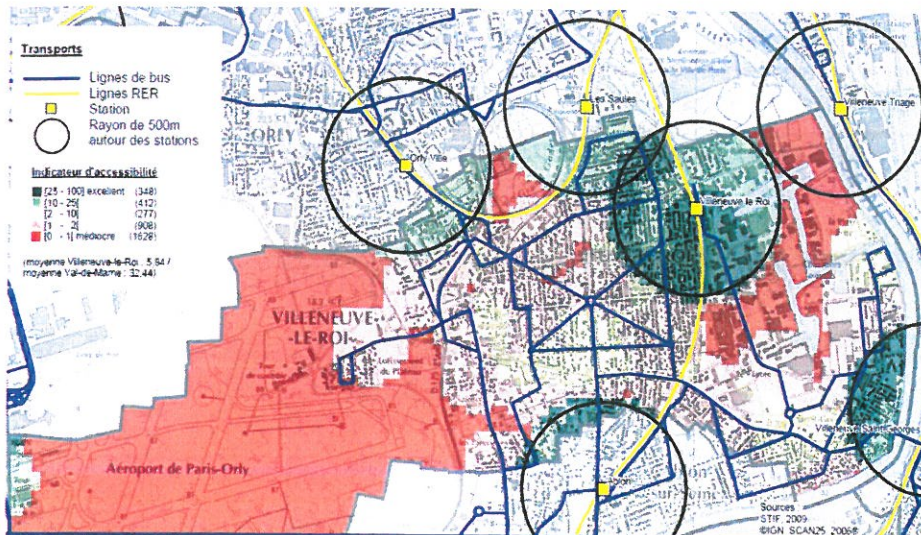
- Les terrains au nord sont coupés par la voirie de chemin de fer du grand Godet.
- Le Haut pays et le Frais Rosset à l'ouest sont coupés par les RD 136 et RD 5.
- Le Plateau – Frais Rosset sont des quartiers circonscrits par l'aéroport d'Orly.
- La Grusie est détachée du reste du territoire par la partie de la RD 136.
- Les Bords de l'eau et le Val d'Ablon sont séparés du reste de la ville du fait des voies SNCF.

2.2 - Structure générale du territoire

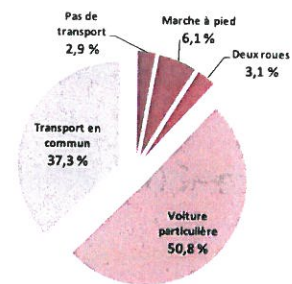
➔ Les dessertes dans l'espace régional

Une commune mal desservie par les transports en commun, malgré :

- Une bonne accessibilité routière
- Un réseau ferré avec plusieurs gares
- Un réseau de bus
- Des projets de transport francilien à l'échelle de l'Île de France



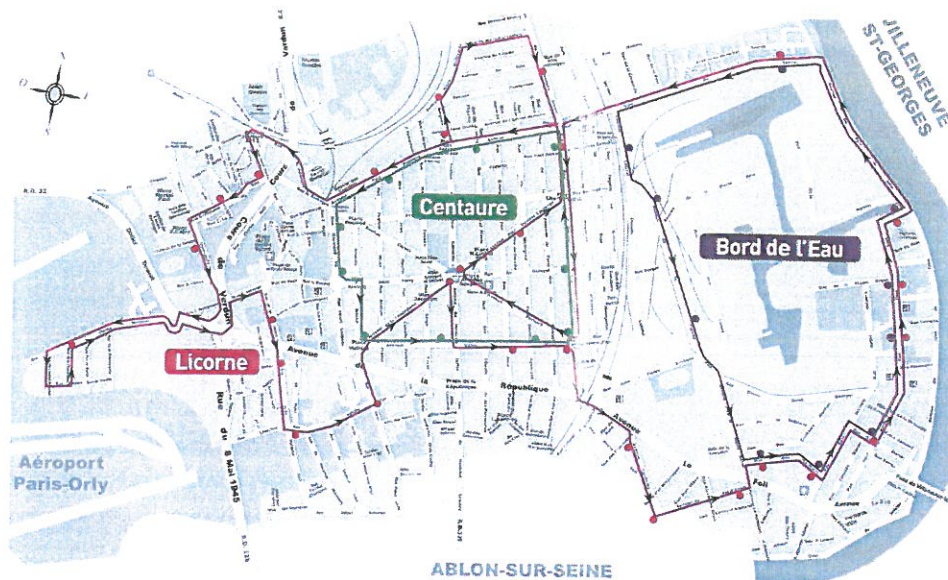
Villeneuve-Saint-Georges



Val-de-Marne

2.2 - Structure générale du territoire

⇒ Les dessertes dans l'espace régional



Trois nouvelles lignes de bus assurent une meilleure desserte du territoire de la ville.

Réunions publiques / Les premiers éléments du diagnostic
PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U)



Déplacements

PLU Villeneuve-le-Roi

Du constat...

... aux enjeux.

SITUATION STRATÉGIQUE AU VU DE SA PROXIMITÉ D'INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT MAJEUR À L'ÉCHELLE RÉGIONALE ET NATIONALE...

UN FAIBLE TAUX D'UTILISATION DES TRANSPORTS EN COMMUN

...DES INÉGALITÉS EN MATIÈRE DE DESSERTE PAR LE RÉSEAU FERRE...

...UN MAILLAGE DE BUS IMPORTANT MAIS RELATIVEMENT INADAPTÉ...

DES DÉPLACEMENTS DE MARCHANDISES IMPORTANTS

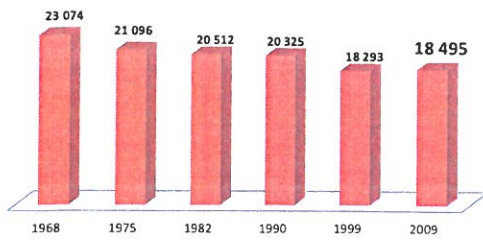
Valoriser le secteur de la Gare de Villeneuve-le-Roi

Favoriser des déplacements alternatifs à la voiture en engageant des réflexions avec les partenaires en vue :

- de proposer un service de transport en commun attractif,
- de répondre aux besoins de déplacements de banlieue à banlieue et éviter la congestion des axes routiers,
- d'améliorer la performance en matière de mobilité.

Promouvoir le développement du Fret ferré et fluvial

Evolution démographique de Villeneuve-le-Roi de 1968 à 2009 (nombre d'habitants)
Source : INSEE



Décroissance ... **Forte décroissance...** Reprise démographique...

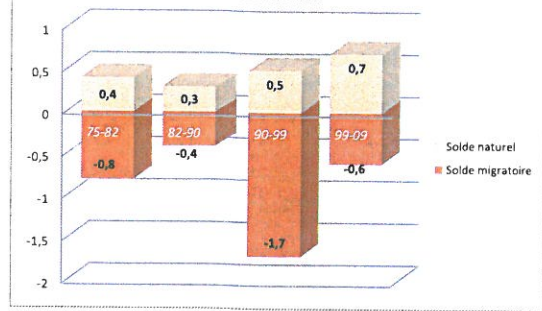
L'évolution démographique de Villeneuve-le-Roi est caractérisée par une longue période de décroissance. Depuis les années 70, le territoire communal a perdu près d'1/5 de sa population en 40 ans.

Cette décroissance s'explique par un solde migratoire négatif. Bien que le nombre de naissances se maintienne, il ne permet pas de compenser le solde migratoire négatif.

Comparativement au Val-de-Marne, le rythme de croissance est nettement inférieur aux autres communes du département depuis les années 70.

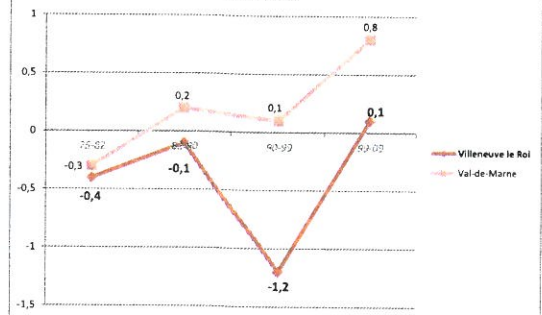
Au recensement de 2012, la population est de 18 705 habitants .

Evolution des soldes de population de Villeneuve-le-Roi entre 1975 et 2009
Source : INSEE



Indicateurs de comparaison

Evolution comparée du taux de variation annuel entre 1975 et 2009
Source : INSEE



Un desserrement des ménages constaté...

Evolution de la taille des ménages

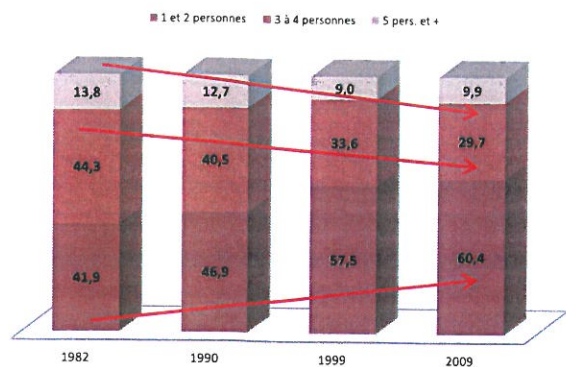
	1982	1990	1999	2009
Villeneuve-le-Roi	3,0	2,9	2,5	2,5
Val-de-Marne	2,6	2,5	2,4	2,4
Ile-de-France	2,9	2,8	2,6	2,5

La taille des ménages est de 2,5 pers/ ménages en 2006. Elle reste supérieure aux moyennes observées sur les communes du Val-de-Marne (> 2,40 en 2009) et au même niveau que les communes d'Île-de-France.

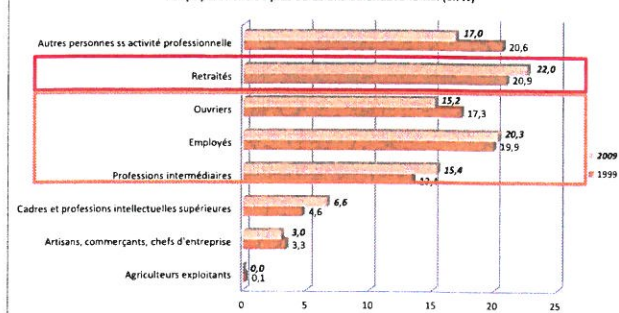
Une réelle baisse de la taille des ménages depuis les années 80 qui s'explique notamment par :

- Une forte augmentation des ménages de 1 à 2 personnes (41,9 % en 1982 et 60,4 % en 2009),
- La diminution des familles nombreuses (3 enfants et plus).

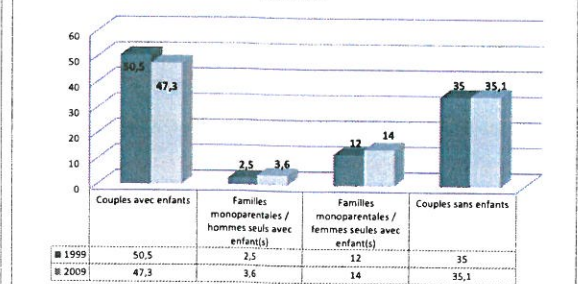
Evolution de la taille des ménages à Villeneuve-le-Roi(en %)
Source : INSEE



Evolution des catégories socioprofessionnelle entre 1999 et 2009 des populations de plus de 15 ans Villeneuve-le-Roi (en %)

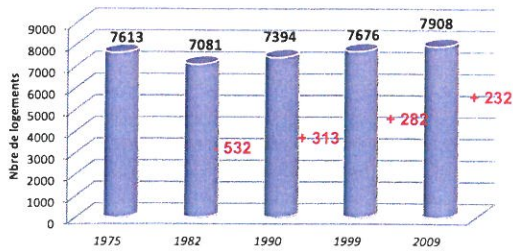


Evolution de la composition des ménages entre 1999 et 2009 à Villeneuve-le-Roi (en %)
Source : INSEE



Évolution du parc de logements

Evolution du parc de logements
à Villeneuve-le-Roi entre 1975 et 2009
Source : INSEE



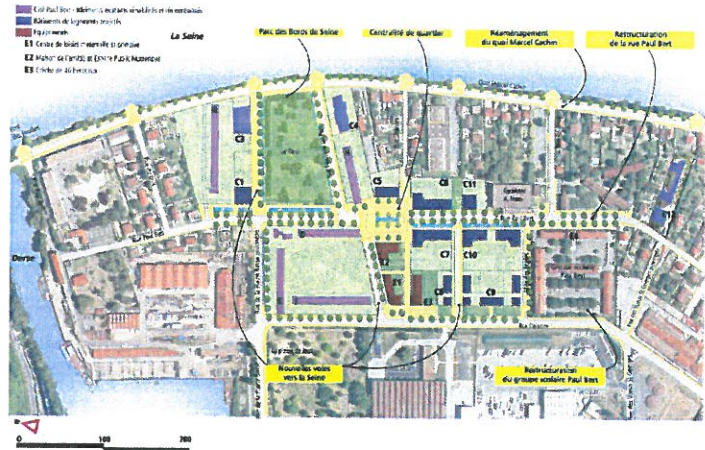
Vers un développement et un renouvellement urbains du parc de Villeneuve-le-Roi...

- une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) a été lancée en 2007, visant notamment à la réhabilitation de 1 600 logements indignes sur un large secteur sud de la commune (Avenue Le Foll),

- La reconquête du Val-de-Seine en cours : aménagement du Parc-en-Seine, le projet ANRU du Bord de l'eau

Depuis les années 80, une croissance du parc de logements est constatée. Toutefois, un ralentissement du nombre de logements construits entre chaque période intercensitaire est observé.

La commune se caractérise par un parc ancien important : près de 80 % des logements avant 1975. Cette proportion est bien plus élevée que sur la moyenne des communes du Val-de-Marne : 40 % avant 1950 sur la commune et 24,8 % sur le département.

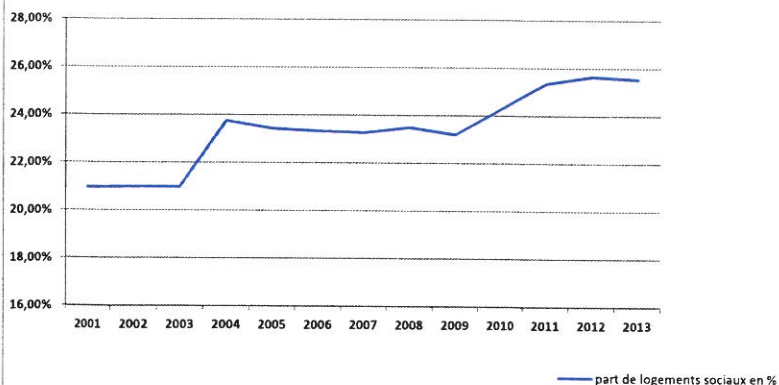


Évolution du parc de logements sociaux entre 2001 et 2013

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
nb de résidences principales au 01 Janvier de l'année	7 279	7 279	7 281	7 317	7 415	7 448	7 469	7 397	7 492	7 537	7 660	7 715	7 784
nb de logements locaux sociaux	1 526	1527	1 527	1 738	1 738	1 738	1 738	1 738	1 738	1 829	1 941	1 978	1 988
part de logements sociaux en %	20,96%	20,98%	20,98%	23,75%	23,44%	23,34%	23,27%	23,50%	23,20%	24,27%	25,34%	25,64%	25,54%

Source : DRIHL 94 - SHRU - Service de l'ETAT
Bureau Etudes Locales Suivi des Bailleurs

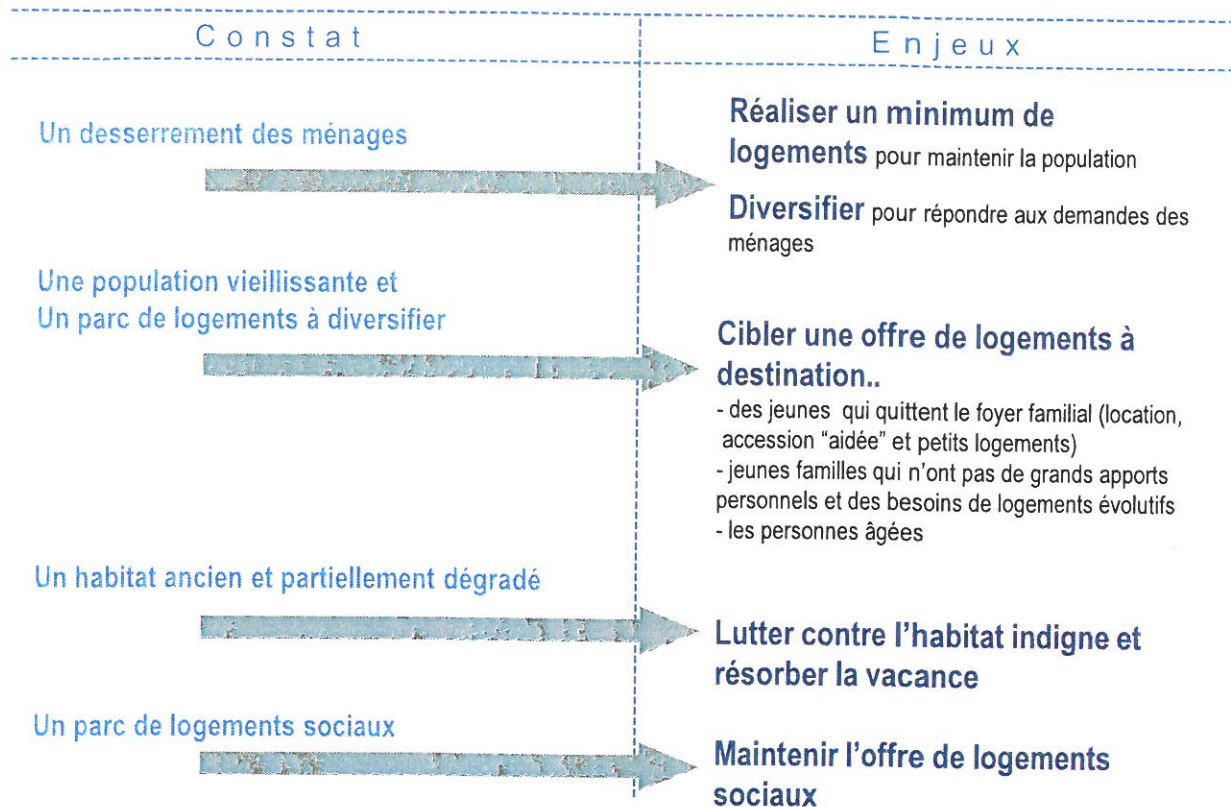
Evolution du pourcentage de logements sociaux sur la commune de Villeneuve-le-Roi entre 2001 et 2013



Construction de logements sociaux : rue Condorcet, rue du Pont, rue Georges Hervier, rue St Martin

Evolution au 1^{er} janvier 2011 du taux de logements sociaux (SRU) :

La commune recensait 1941 logements sociaux, soit 25,34 % du parc total.



Perspectives et les besoins d'évolution démographiques

Méthode utilisée :

LES BESOINS ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS SUR LES PROCHAINES ANNÉES S'APPRÉCIENT DE DEUX POINTS DE VUE :

Quantitatifs

...Pour évaluer le nombre de logements nécessaires aux objectifs socio-démographiques à partir de ...

- **Le « Point Mort »** qui évalue les besoins inhérents à une production de logements permettant de maintenir la population sans évolution démographique : ils découlent de la structure du parc de logements existants, de leur mutation et des phénomènes de desserrement des ménages.
- **Les besoins liés à l'augmentation de population** pour répondre à la demande quantitative en rapport avec les objectifs de croissance démographique.

Qualitatifs

...En tenant compte des carences et demandes sur les différents produits de logements afin de favoriser la mixité et les parcours résidentiels sur la commune.

- **La diversité de l'Habitat**, ou les besoins répondant à une demande tenant à la diversité des produits tant dans leur typologie (collectif, individuel), leur taille (nombre de pièces, superficies), leur capacité d'évolution (possibilités d'agrandissement, adaptabilité à la réduction de mobilité et au handicap), leur confort, qu'enfin dans leurs financements (social, locatif ou accession).

- Une forte évolution du nombre d'emplois sur la commune liée au contexte économique du secteur

Évolution du nombre d'emplois depuis 1990

1990	1999	2009
6269	4937	6117
	- 21 %	+ 24 %

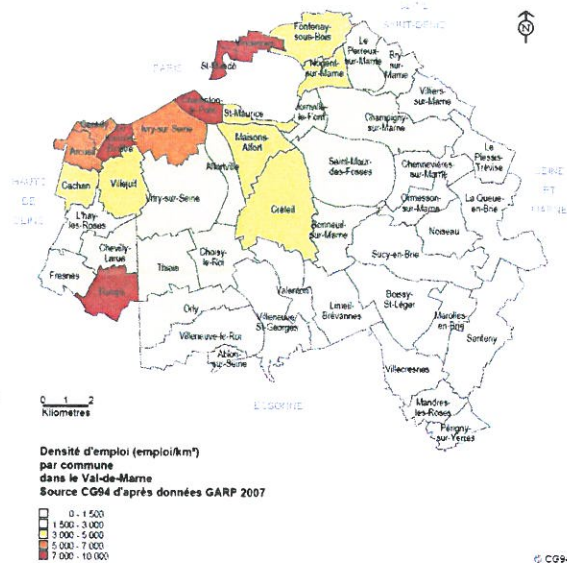
En 2009, Villeneuve-le-Roi comptabilise **6 117 emplois** sur son territoire. Depuis 1999, le nombre d'emplois sur la commune a augmenté de plus de 24 % passant ainsi de 4 937 emplois en 1999 à 6 117 emplois en 2009, mais reste inférieur à celui de 1990.

Avec un indicateur de concentration d'emploi de 77,8 en 2009, Villeneuve-le-Roi possède un niveau d'emploi inférieur à la moyenne du département dont l'indicateur oscille autour de 85.

Toutefois, il est important de constater une nette évolution sur le territoire de Villeneuve-le-Roi avec un indicateur passant de 64,7 en 1999 à 77,8 en 2009.

Indicateurs de comparaison

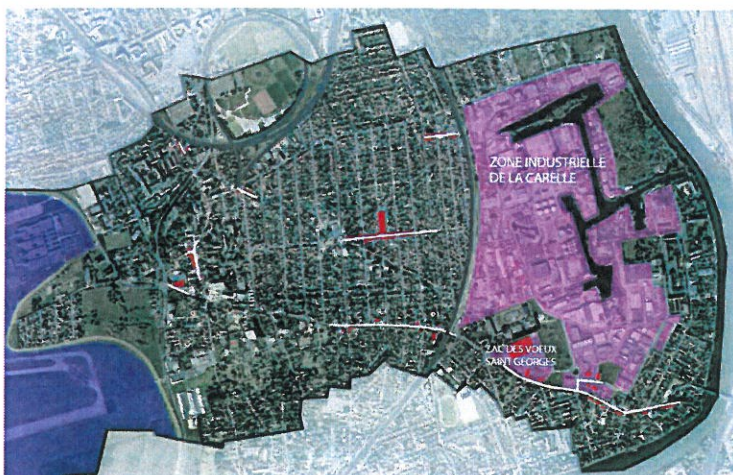
Densité d'emploi par commune



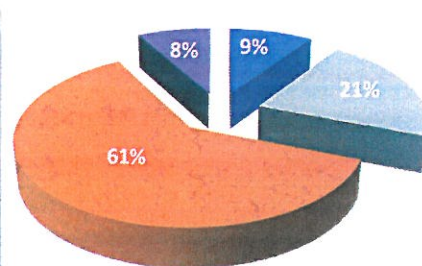
2.3 - Aspects économiques et démographiques

⇒ Population active et contexte économique

- Localisation des activités



- Secteurs d'activités



- Industrie
- Construction
- Commerce, transport, services divers
- Administration publique, enseignement, santé, action sociale

UN CONTEXTE ÉCONOMIQUE DYNAMIQUE

→ avec à proximité de zones d'emplois et d'activités structurante du sud Parisien : la plate-forme aéroportuaire d'Orly, le Marché international de Rungis, la plate-forme logistique SOGARIS, le parc d'affaires SILIC, la zone SENIA, le Centre commercial régional Belle-épine, mais également d'une concentration de centres hospitaliers et de recherches de renom : le CHU Henri-Mondor de Créteil ou l'institut Gustave-Roussy de Villejuif.

→ dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt National d'Orly-Rungis-Seine-Amont : créer 1 000 emplois par an pour maintenir un taux d'emploi de 1, et développer la performance économique du territoire

PROGRESSION DU NOMBRE D'EMPLOIS SUR VILLENEUVE-LE-ROI DEPUIS 2000

→ 6 117 emplois recensés en 2009 (+ 24 % entre 1999 et 2009)
 → mais un indicateur de concentration d'emploi inférieur à la moyenne des autres communes du département : 77,8 sur Villeneuve contre 85,4 sur le Val-de-Marne

UN TAUX DE CHÔMAGE EN BAISSÉ MAIS SUPÉRIEUR A LA ZONE DE RÉFÉRENCE

→ taux de chômage en 2009 : 12,2 % sur Villeneuve-le-Roi (13,4 % en 1999) contre 11,1 % sur le Val-de-Marne

DES GRANDES ENTREPRISES TOURNÉES VERS LE COMMERCE ET LE TRANSPORT

→ Un tissu économique composé essentiellement de petits et moyens établissements : près de 90 % des entreprises ont moins de 10 salariés et 51 % n'en ont aucun.
 → Une vingtaine d'entreprises compte plus de salariés.

UN TISSU ÉCONOMIQUE DIVERSIFIÉ ET COMPLÉMENTAIRE CARACTÉRISÉ PAR :

→ De grandes emprises à vocation économique : le centre « E.O.L.E » d'Air France Industries à l'Ouest, la zone industrielle de la Carelle ainsi que a ZAC des Vœux Saint Georges à l'Est.

→ Par la présence de commerces, de services ainsi que des entreprises artisanales au cœur du tissu urbain

→ Offre commerciale : de grandes surfaces commerciales (8 établissements), d'un marché couvert, et de petites cellules commerciales : (103 cellules commerciales).

Conforter les activités existantes et permettre leur évolution

Assurer une mixité fonctionnelle adaptée à l'environnement existant

Poursuivre et accompagner la mutation de la ZI de la Carelle :

- Relocalisation du site pétrolier Classé Seveso II conformément aux orientations de l'OIN,
- Accueil d'entreprises dites « propres » et tournés vers le tertiaire

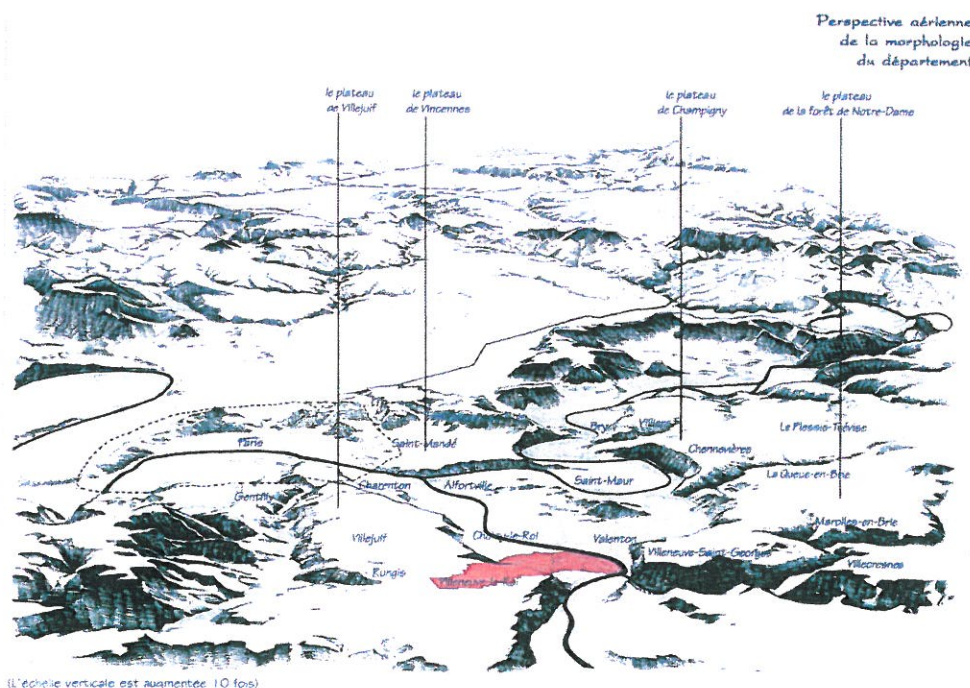
Permettre le développement des activités économiques sur les emprises d'Orly et sur le Plateau et Frais Rosset

Maintenir et développer les commerces de proximité

2 Les premiers éléments du diagnostic

Des contraintes topographiques et des frontières naturelles

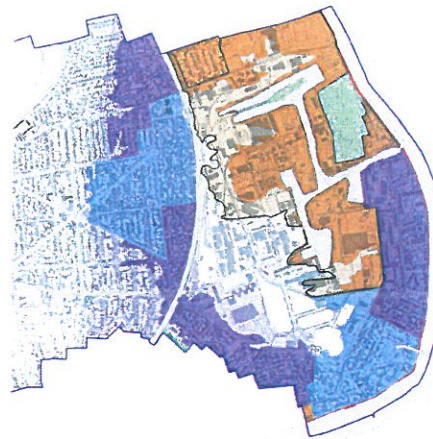
La partie Ouest du territoire communal est limitée par la Seine. Le territoire s'étire perpendiculairement à la rive gauche de la Seine et s'étend à la fois sur la plaine alluviale à l'Est ainsi que sur le coteau du plateau de Long-Boyau et le plateau lui-même à l'Ouest.



2.4 – Contraintes et nuisances

⇒ Risques naturels et technologiques

- Les risques d'inondation par ruissellement urbain
- Les risques technologiques (SEVESO)
- Les risques d'inondation fluviale



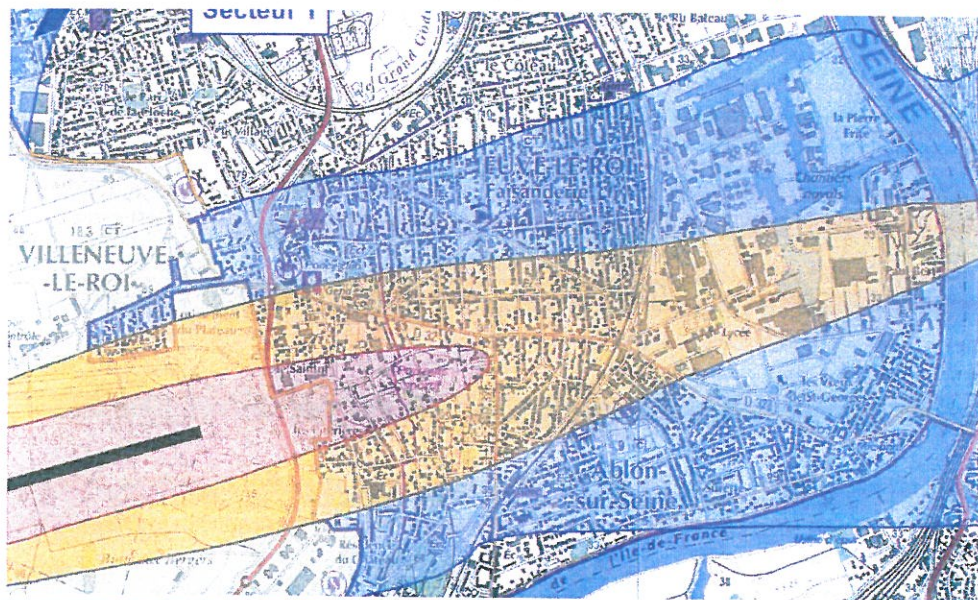
Réunions publiques / Les premiers éléments du diagnostic
PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U)



2.4 – Contraintes et nuisances

⇒ Nuisances sonores

Le plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly (révision du 21/12/2012)



Réunions publiques / Les premiers éléments du diagnostic
PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U)





LES NUISANCES SONORES

- **Liées aux infrastructures routières et ferroviaires** : Classement sonore de ces infrastructures (RN6, RN7, RD 29, RD 32, RD 125, RD 64, ligne du RER C et D, lignes SNCF) et Plan de Prévention du Bruit de l'Environnement
- **Liées à l'aéroport d'Orly** : Plan d'exposition du Bruit de l'aéroport d'Orly et Plan de Gêne Sonore de l'aéroport d'Orly

Limiter et prendre en compte les risques et nuisances identifiés sur le territoire.

LES RISQUES ET CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES

- **Risque d'inondation** : Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Marne et de la Seine
- **Présence d'argile dans la structure du sol** : L'aléa de retrait et de gonflement des sols argileux est principalement faible. Deux secteurs sont toutefois identifiés en aléas fort.

Informez la population sur les risques divers (risques naturels, risques technologiques...) et limitez l'urbanisation dans les secteurs soumis à ces risques.

LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

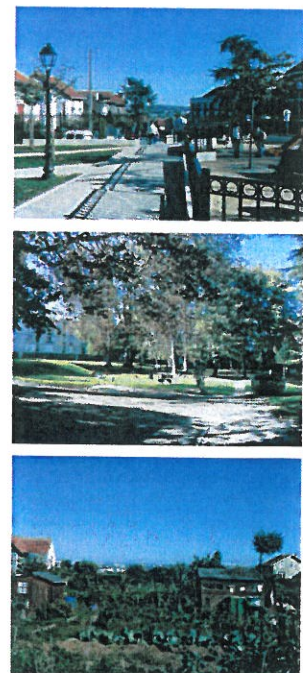
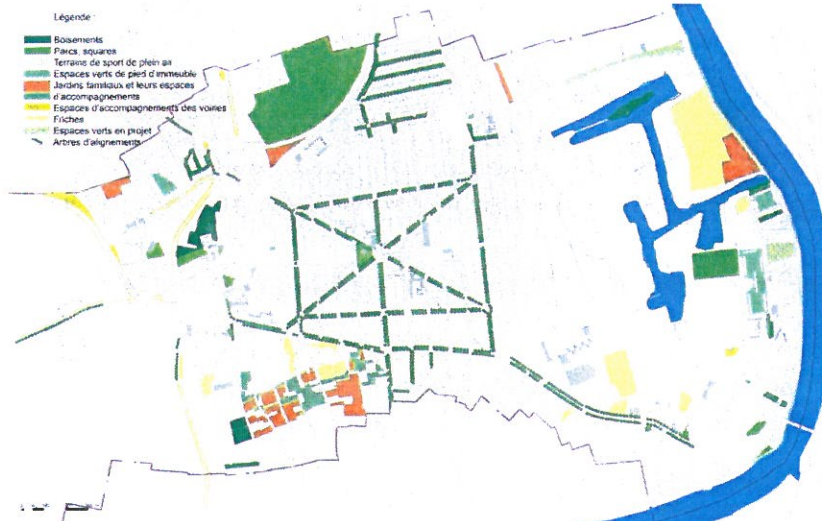
- **Liés au site SEVESO « seuil haut »** (dépôt du Groupement Pétrolier du Val-de-Marne (GPVM)) : PPRT prescrit le 4 août 2011
- **Liés aux transports de matières dangereuses sur des voies routières, ferroviaires et fluviales** ainsi que par des canalisations

2 Les premiers éléments du diagnostic 28

2.5 – Cadre de vie

⇒ **Maillage et perception du territoire**

- Les espaces verts

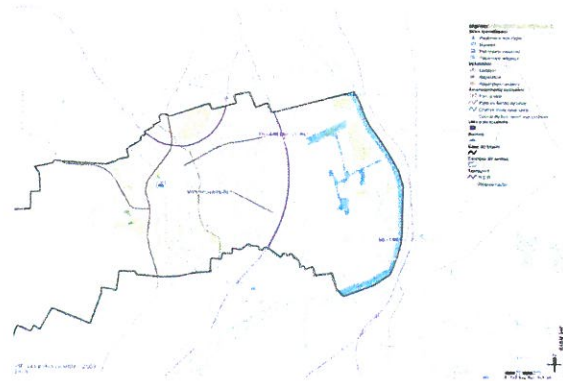


2.5 – Cadre de vie

⇒ Maillage et perception du territoire

- Jardins et liaisons douces

Le maillage régional d'aménagements cyclables.
Le maillage interquartier projeté par la ville.
Les liaisons douces à caractère piétonnier.



Réunions publiques / Les premiers éléments du diagnostic
PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U)



Ces circulations douces, piétonnes et cyclables, sont dédiées à la promenade mais aussi à la mobilité pendulaire douce et cherchent à répondre à un besoin de déplacements économique et écologique, ceci en toute sécurité.

Constat**Enjeux**

Des liaisons ponctuelles existantes



Un maillage intracommunal en projet à compléter.
Des continuités régionales à prendre en compte.

Les quartiers Est à l'écart



Des liens spécifiques à créer en parallèle des nouveaux projets.

Des liaisons pendulaires difficiles



Favoriser l'accès aux gares et aux équipements (scolaires notamment).

Un potentiel paysager existant



Conforter le système de promenade.
Développer les liaisons le long de la Seine.

■ Un niveau d'équipements satisfaisant ...



Et des équipements variés ...

...toutefois la commune reste dépendante des communes voisines en ce qui concerne les équipements médicaux.

la répartition des équipements sur le territoire : Quatre pôles d'équipements majeurs sont identifiés sur le Quartier de la Faisanderie, sur le Quartier du Haut Pays, sur le quartier de la Gare et sur le quartier des bords de l'eau.

Équipements et services à la population

PLU Villeneuve-le-Roi

Du constat...

... aux enjeux.

UN NIVEAU D'ÉQUIPEMENTS SATISFAISANT

- Dans les différents domaines de la vie quotidienne des habitants
- De nombreux équipements de proximité (groupes scolaires, sportif...) structurent l'espace urbain et organisent la vie des quartiers.

UNE AMÉLIORATION DE L'OFFRE ENGAGÉE

- Depuis 2001, 17 classes ont été ouvertes sur l'ensemble de la Ville.
- Sur le centre ville :
 - Création du jardin des senteurs
 - Réhabilitation et extension de la salle des fêtes Pierre Martin
 - Création d'un centre culturel derrière la salle des Fêtes
 - Réhabilitation de la piscine
 - Création du Forum
 - Réouverture du terrain de foot Gallieni
 - Création d'un espace vert entre la Rue Jules Ferry et la Place Amédée Soupault
 - Réhabilitation et reconstruction de l'école primaire Jules Ferry et création de 3 salles pour les associations au rez-de-chaussée
 - Fleurissement de l'Avenue du Général De Gaulle
 - Création d'une ligne de bus « Centaure »
- Sur le Haut Pays
 - Création d'une crèche de 40 berceaux
 - Création d'un espace multisports à la Grusie
 - Création du Centre Administratif et du guichet unique
 - Reconstruction du collège Jean Macé et retournement de son entrée Rue Leblanc Barbedienne
 - Création d'un terrain multisports et d'un centre d'accueil pour adolescents
 - Aménagement du Cœur de Village (place et halls)
- Sur le Val d'Ablon, le Bord de l'eau et Voie de Seine
 - Création et restructuration des équipements publics : centre social du bord de l'eau, salle polyvalente, crèche de 40 berceaux, Etablissement Public Numérique, centre de loisirs, rénovation de l'école maternelle et primaire Paul Bert...
 - Projet d'urbanisation de la friche industrielle située voie de Seine : création d'une crèche de 40 berceaux et d'une noue paysagère.
 - Création d'un parc public sur le quartier Paul Bert
 - Requalification des quais de Seine
 - Aménagement de l'espace public
 - Opération ANRU sur le quartier Paul Bert
 - Création d'une ligne de bus « Bords de l'Eau »

Maintenir le niveau d'équipements sur la commune.

Adapter l'offre d'équipement aux évolutions de la population en vue de répondre aux besoins de proximité des habitants et d'assurer l'attractivité du territoire

Poursuivre la politique d'amélioration de l'offre de services publics

3.1 - Les principales thématiques

- ⇒ Les besoins en terme d'aménagement de l'espace et de requalification des sites
- ⇒ Les besoins en déplacements et moyens de transport tous modes confondus
- ⇒ Les besoins en terme de diversité urbaine et d'équilibre social de l'habitat
- ⇒ La protection des sites, paysages patrimoniaux et cadre de vie
- ⇒ Les besoins en équipements et en services
- ⇒ L'ouverture de la ville sur la Seine par valorisation des aménagements des quais et des voies de circulation douces, et des espaces verts le long de la Seine.



▪ Les autres réunions par secteurs géographiques et la concertation en cours :

- ⇒ Trois réunions dans la commune ont été réalisées :
 - Lundi 23 juin Salle plurivalente Paul Bert
 - Mardi 24 juin Salle Pierre Martin
 - Mercredi 25 juin Salle du Conseil Municipal
- ⇒ Un registre mis à disposition pour chacune des réunions
- ⇒ Pendant la durée d'élaboration du PLU, une exposition au service urbanisme sur les éléments de constitution du PLU. Un registre est mis à disposition du public jusqu' à l'arrêt du PLU, afin de faire part de leurs observations.
- ⇒ Le site internet de la Ville reprend l'ensemble des éléments d'exposition, il permet également de recueillir également les avis.

▪ Synthèse des principales attentes

▪ Les orientations générales du PADD

Document à annexer à la délibération
N° 2019.07.401

Plan Local d'Urbanisme Villeneuve-le-Roi

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Introduction

Un contenu exhaustif posé par le Code de l'Urbanisme

- Le P.A.D.D. définit les orientations générales en termes de politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, mais également de protection des espaces naturels, agricoles, forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.
- Il fixe les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

L'expression du projet communal à l'horizon 2025

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a pour ambition de répondre aux enjeux posés dans le diagnostic. Il exprime le projet communal qui engage la commune pour les 10 à 15 ans à venir.

Un document « cadre », clair et accessible à tous

- Enfin, le P.A.D.D. doit être simple, compréhensible pour les administrés et fait l'objet d'un débat clair au sein du Conseil Municipal.
- Le P.A.D.D. n'est pas opposable aux tiers. Les dispositions réglementaires et les orientations d'aménagement et de programmation contenues dans le dossier de P.L.U. doivent cependant être en cohérence avec celui-ci.

Le P.A.D.D. définit les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune.

Il a trois rôles :

- Il expose la politique de la commune pour les années à venir. C'est un document destiné à l'ensemble des citoyens qui doit être clair et concis,

• Il constitue un cadre de référence pour la gestion future du P.L.U. dans la mesure où le choix des procédures d'évolution du PLU s'opèrera sur la base de la remise en cause ou non de son économie générale,

• Il constitue un lien de cohérence interne dans le dossier de P.L.U. Les orientations d'aménagement et le règlement (écrit et graphique) sont élaborés en cohérence avec le P.A.D.D.

Les objectifs du PADD

- 1** Villeneuve-le-Roi, un cadre de vie à valoriser
- 2** Mieux gérer les risques et les nuisances et agir en faveur des consommations responsables
- 3** Villeneuve-le-Roi, un territoire équilibré, solidaire, attractif et dynamique



Villeneuve-le-Roi, un cadre de vie à valoriser

- 1.1 – Préserver et valoriser les qualités urbaines de Villeneuve-le-Roi**
- 1.2 – Optimiser l'organisation des transports des personnes et des marchandises**
- 1.3 – Répondre aux besoins actuels et futurs des Villenuevois en équipements publics**
- 1.4 – Protéger et mettre en valeur les patrimoines naturels et paysagers du territoire**

1 Villeneuve-le-Roi, un cadre de vie à valoriser

1.1 – Préserver et valoriser les qualités urbaines de Villeneuve

■ Renforcer la lisibilité du territoire communale

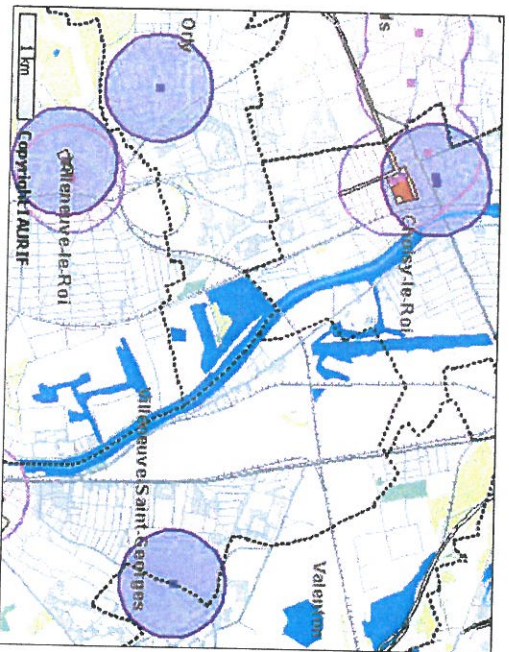
- En requalifiant les entrées de ville :
 - Requalification du carrefour du Cadran (valorisation paysagère) en vue d'ouvrir le carrefour sur le quartier Haut et assurer des liaisons avec les nouveaux pôles d'équipements.
 - Requalification des entrées de villes : depuis les communes d'Orly, d'Ablon sur Seine et de Villeneuve-Saint-Georges.
 - Redéfinir une entrée ville au niveau de la gare en accompagnant la valorisation du pôle de la Gare.
- En renforçant et créant des pôles de centralités : le pôle de la Gare, le pôle linéaire de la rue du Général de Gaulle, le pôle du Haut Pays.
- Affirmer les identités et les caractéristiques des différents secteurs urbains par des dispositions réglementaires spécifiques. Par exemple préserver la morphologie de certains quartiers pavillonnaires.
- Favoriser le renouvellement urbain au sein de l'enveloppe bâtie existante notamment le long des principaux axes reliant les quartiers :
 - le long de l'avenue Le Foll
 - aux abords de la gare

1 Villeneuve-le-Roi, un cadre de vie à valoriser

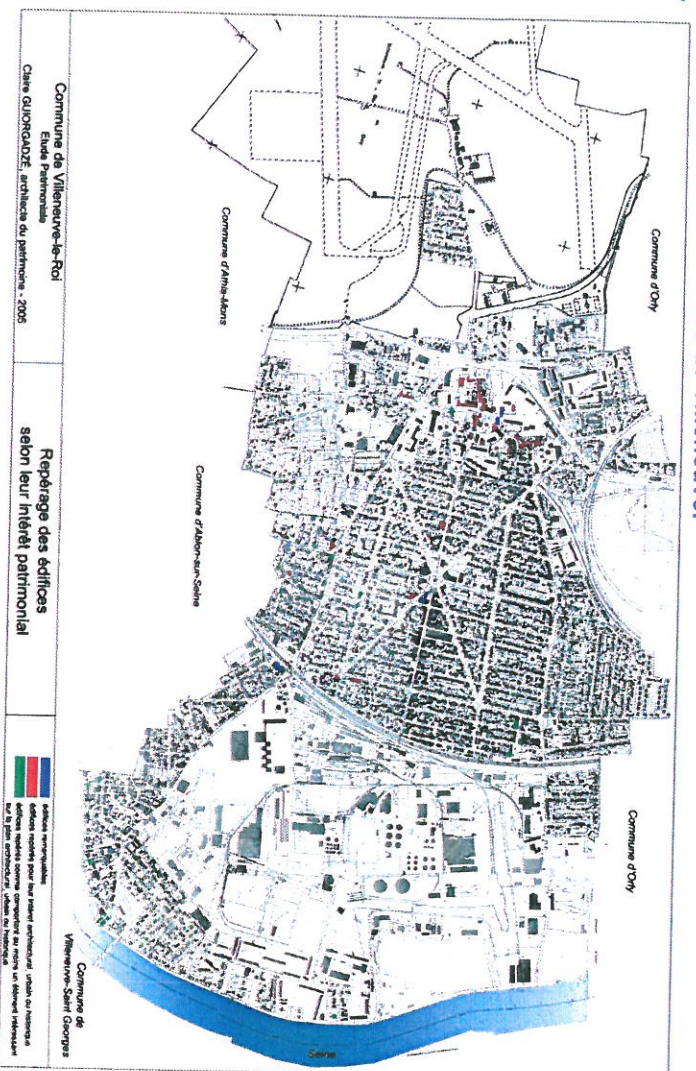
1.1 – Préserver et valoriser les qualités urbaines de Villeneuve

■ Préserver et valoriser les bâtis et les séquences urbaines intéressants

- Identifier les constructions constituant une valeur historique ou patrimoniale, témoins d'un mode de vie traditionnel.
- Sauvegarder les édifices remarquables et patrimoniaux de la ville inscrits au titre des monuments historiques (Eglise Saint Pierre Saint Paul et le Menhir « La Pierrefitte ») afin de marquer leur protection,



- Mettre en valeur ces séquences urbaines ou les édifices remarquables à travers la mise en place d'une promenade patrimoniale et pédagogique sur le territoire de Villeneuve.



1 Villeneuve-le-Roi, un cadre de vie à valoriser

1.2 – Optimiser l'organisation des transports, des personnes et des marchandises

■ Renforcer les transports en commun

- Valoriser les infrastructures de transport en commun existantes et à venir afin d'assurer une bonne connexion du territoire au réseau régional : un RER C à 7 min de Paris, l'amélioration de l'accès au secteur de la gare.
- Poursuivre les réflexions engagées avec les partenaires afin de garantir une desserte en transport en commun équilibrée sur l'ensemble des quartiers et agir en faveur d'une plus grande fréquence des trains aux heures de pointe.

■ Hiérarchiser la place de la voiture dans la ville

- Plan de circulation :
 - Rénovation de l'avenue Paul Vaillant Couturier (trotoirs, voirie, aménagement d'une piste cyclable,...), aménagement d'un giratoire Place Léon Saxel,
 - Requalification des quais de Seine,
 - création de zones 30, voir des zones dites de « silence ».
- Améliorer le stationnement sur Villeneuve : régler le stationnement sur l'espace public pour la fluidité des quartiers (zone bleue, stationnement résidentiel, etc.), et repenser les dispositions spécifiques selon les quartiers et les destinations autorisées.

■ Consolider le maillage de liaisons douces

- Assurer un schéma de circulations douces complet à l'échelle communale et relié au maillage intercommunal vers les lieux attractifs tels que les équipements, les écoles, les commerces, etc..., via plusieurs projets.
Projet sur les liaisons douces (chemins piétonniers et/ou cyclables.
- Création de liaisons douces :
 - À partir du carrefour du Cadran vers le Haut-pays,
 - entre les équipements du plateau et le chemin de la Grusie (création d'une liaison nouvelle dans la continuité avec la rue du Général de Gaulle vers la ZAC)
- Accompagnement de voies existantes :
 - sur la voie reliant l'avenue Le Foll et le quartier Paul Bert (avenue Raoul Delattre),
 - le long de l'avenue de la Carrelle, reliant le quartier de la Gare au quartier Paul Bert,
 - sur la voie de Seine

■ Promouvoir le développement du fret ferré et fluvial

- Maintenir, valoriser et développer le port fluvial existant, accessible via la darse.

1 Villeneuve-le-Roi, un cadre de vie à valoriser

1.3 – Répondre aux besoins actuels et futurs des Villenuevois en équipements publics

■ Poursuivre le développement des services Publics et collectifs

- Développement des nouveaux pôles d'équipements :
 - o Réflexion pour valoriser les emprises aéroportuaires
 - o La création d'un espace multi-équipement au sein du quartier Paul Bert
- Poursuivre la politique d'amélioration des équipements actuels et rationaliser les équipements existants (par exemple : reconversion de l'ancienne Mairie-école, réhabilitation des groupes scolaires, développement des nouvelles technologies, enfouissement des réseaux, gestions des eaux pluviales...)

Le Val d'Ablon, le Bord de l'Eau et Voie de Seine :

- Continuer la création du réseau d'assainissement et désencombrer les canalisations
- Création et restructuration des équipements publics sur le Bord de l'Eau (centre social du Bord de l'Eau, crèche de 40 berceaux, Espace Public Numérique, centre de loisirs, ...)
- Valorisation du terrain du Conseil Général,
- Création d'une maternelle dans le cadre de l'urbanisation de la friche industrielle située voie de Seine
- Réaménagement des terrains de sport Gallien
- Aménagement de la Plaine des jeux : création de terrains multisports et d'un skate-parc sur le quartier du Bord de l'Eau
- Projet d'EHPAD à l'étude
- Améliorer l'accès au fleuve dans la continuité de la coulée verte continuer la mise en valeur des bords de Seine
- Valoriser l'espace remarquable de l'île aux oiseaux

Sur le Centre-ville :

- Réaménagement du parvis et pôle de la gare
- Réhabilitation et extension de la salle des fêtes Pierre Martin,
- Modernisation des cantines
- Mise aux normes, ravalement et modernisation du marché couvert de la « Faisanderie »
- Création d'une crèche avenue du Maréchal Joffre
- Mise en place de bassins de rétention d'eau sur le quartier du Coteau
- Poursuivre la mise en accessibilité de la voirie communale

Sur le Haut Pays :

- Continuer et accompagner la valorisation du Cœur de Village
- Poursuivre la réhabilitation de l'église
- Création d'une Maison des Arts dans l'ancienne Mairie-école
- Réhabilitation du pavillon Besnard
- Réalisation de murs antibruit
- Création d'un nouveau pôle commercial Cours de Verdun
- Accompagner la revalorisation du secteur cours de Verdun
- Revalorisation de la Grusie et Leblanc Barbedienne

1 Villeneuve-le-Roi, un cadre de vie à valoriser

1.4 – Protéger et mettre en valeur les patrimoines naturels et paysagers du territoire

■ Maintenir l'équilibre entre les espaces bâtis et les espaces verts

La municipalité souhaite préserver et valoriser cette trame végétale qui structure le paysage, notamment :

- en mettant en place des contraintes en terme d'espaces verts dans les zones résidentielles afin de maintenir les nombreux jardins privés, éléments identitaires de Villeneuve-le-Roi,
- en préservant et protégeant les parcs, squares existants,
- en prévoyant dans les futurs projets d'aménagement ou de renouvellement des espaces végétalisés, d'agrément de qualité,



■ Maintenir des continuités écologiques entre les différents supports de biodiversité

Identifier et assurer des connexions entre les différents supports de biodiversité, en associant la trame verte (parcs, jardins publics, jardins privés ainsi que les berges...) et la trame bleue (la Seine et les milieux humides). Il s'agit de restaurer le réseau d'échange des espèces animales ou végétales sur l'ensemble du territoire communal à travers la mise en valeur de ces réservoirs de biodiversité.

Dans ce sens, la ville a notamment délibéré en faveur de l'adhésion de la commune au projet de Phyt'Eaux Cites.

2 Mieux gérer les risques et les nuisances et agir en faveur des consommations responsables

2.1 – Prendre en compte et informer sur la portée des risques et des nuisances

- Limiter et prendre en compte les nuisances liées à la nature des sols et aux milieux humides dans les projets

Informé sur les risques de mouvements de terrains

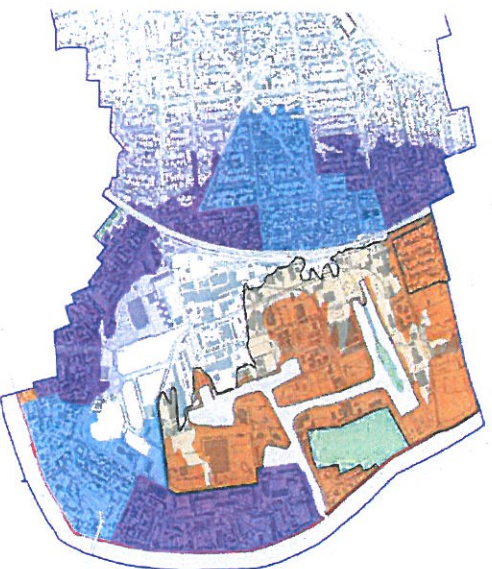
A travers une politique de prévention, il convient de sensibiliser les pétitionnaires aux risques sur leur terrain et les inciter à réaliser des études géotechniques afin de prendre les mesures de construction adéquates (fondations, implantations..)

Prendre en compte les risques liés aux inondations

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Marne et de la Seine du Val-de-Marne formule des prescriptions particulières sur les secteurs à risques.



Zone réglementaire du PPRI approuvé par arrêté préfectoral du 28 juillet 2000
modifié le 12 novembre 2007



MILIEUX-LE-801

Source : DRIEA du Val-de-Marne

2 Mieux gérer les risques et les nuisances et agir en faveur des consommations responsables

2.1 - Pour limiter et informer sur la portée des risques et des nuisances

- Prendre en compte les nuisances sonores liées aux infrastructures :

Aux transports aériens

Le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome d'Orly limite la constructibilité du territoire communal et engendre des prescriptions particulières en matière d'aménagement. Approbation de la révision du PEB en date du 21/12/12 en application de la nouvelle législation permettant des secteurs de renouvellement.

La prise en compte des phénomènes acoustiques dès la conception et l'aménagement de nouvelles constructions.

Aux transports routiers et

ferrés

- Notamment :
- les constructions aux abords de la RN6, RN7, RD 29, RD 32, RD 125 et RD 64,
 - des murs anti-bruit seront réalisés pour protéger les quartiers concernés le long des voies du grand Godet et en limite d'Orly ville, des Saules à Orly ville en passant notamment :
 - du Grand-Godet au vieux cimetière,
 - dans le quartier Sauret-Châtelier, le long de la route d'Orly,
 - dans le secteur du Coteau, de l'avenue Nikos-Belloyanis à l'école Paul-Painlevé.

2 Mieux gérer les risques et les nuisances et agir en faveur des consommations responsables

2.1 - Pour limiter et informer sur la portée des risques et des nuisances

- Prendre en compte les risques technologiques et la présence de matières dangereuses, liées :

Au site SEVESO « Seuil haut »

Délocalisation du dépôt de la Société Pétrolière du Val-de-Marne (SPVM) de Villeneuve-le-Roi, inscrite dans les objectifs de l'Opération d'Intérêt National.

Aux transports de matières dangereuses par voies routières, ferroviaires et fluviales

La prévention des risques liés aux transports de matières dangereuses repose sur des réglementations strictes qui s'imposent aux transporteurs (caractéristiques des véhicules, signalisation, circulation...).

Aux transports de matières dangereuses par canalisations

Ces canalisations font l'objet de prescriptions constructives et d'exploitation, ainsi que de mesures d'information et de mise en conformité.

- Sur Villeneuve-le-Roi, trois types de canalisations doivent être prises en considération:
- des canalisations de transport de gaz exploitées par la société GRTgaz se trouvant au sud-est de la commune,
 - une canalisation d'hydrocarbures exploitée par la société TRAPIL se trouvant à l'est de la commune et traversant la commune du nord au sud,
 - une canalisation d'hydrocarbures exploitée par la société SMCA se trouvant au Sud-Ouest de la commune dans l'enceinte de l'aéroport d'Orly.

2 Mieux gérer les risques et les nuisances et agir en faveur des consommations responsables

2.2 - Pour un développement durable du territoire

- Accompagner les évolutions du tissu urbain en faveur d'une optimisation foncière et garantir une limitation de la consommation des espaces naturels

- Valoriser les grands espaces naturels de la commune en les préservant dans le cadre du PLU
- Optimiser le potentiel foncier résiduel et maintenir des espaces végétalisés au sein des secteurs d'urbanisation nouveau.

- Poursuivre les incitations à l'économie d'énergie ou l'utilisation d'énergies renouvelables

La géothermie sera utilisée et mise en place sur le quartier du Haut Pays.

La commune incite à travers le PLU, à l'économie d'énergies et à l'emploi d'énergies propres et renouvelables, par des règles de constructions ou d'aménagement spécifiques et adaptées, en rappelant que le CAUE accueille un Espace Info Energie par exemple, permettant de sensibiliser la population à ces différents points.

Pour ce qui concerne la Municipalité, elle poursuivra une démarche qualité environnementale dans les futurs projets publics.

- Inciter à la maîtrise des rejets et de la gestion des eaux pluviales

- En prenant en compte le Règlement d'assainissement des eaux usées du SYAGE
- Tendre vers le « 0 » rejet
- En incitant à la récupération des eaux de pluies et en favorisant des espaces perméables au sein des zones urbanisées.
- Achèvement de la mise en séparatif du réseau d'assainissement

- Valorisation de la gestion des déchets

- Poursuivre les études sur la valorisation des déchets mises en place sur Villeneuve.
- Développer la collecte incitative et l'économie circulaire
- Prévoir les dispositions adaptées pour le stockage et le ramassage dans les opérations d'ensemble.

3

Villeneuve-le-Roi, un territoire équilibré, solidaire, attractif et dynamique

- 3.1 – Maîtriser l'urbanisation en favorisant la qualité et la diversité de l'Habitat**
- 3.2 – Renforcer les dynamiques économiques de Villeneuve-le-Roi**

3 Villeneuve-le-Roi, un territoire équilibré, solidaire, attractif et dynamique

3.1 – Maîtriser l'urbanisation en favorisant la qualité et la diversité de l'Habitat

- **Développer une offre de logements suffisante pour maintenir les populations résidentes et accueillir de nouvelles populations, conformément aux objectifs de l'OIN**

Les objectifs de production de logements poursuivis par la commune sont ainsi inscrits dans la dynamique du plan stratégique de l'OIN (3 000 logements par an sur les 12 communes adhérentes).

Compte tenu de la qualité de la desserte (actuelle et en projet) et de la situation de la commune, de son potentiel foncier et afin de répondre aux enjeux de construction évoqués ci-dessus, une production de logements est envisagée sur Villeneuve-le-Roi de l'ordre de 80 logements par an, objectif compatible avec les informations transmises par l'Etat dans son Porter à Connaissance, qui préconise la réalisation d'au moins 60 logements par an pour les années à venir.

- **Maîtriser la consommation du foncier avec des formes urbaines adaptées au contexte de Villeneuve-Le-Roi**

Estimation de la densité moyenne actuelle : 33 logements par hectare urbanisé.

Favoriser des densités et des formes urbaines plus denses avec au moins 37 à 38 logements par hectare dans les nouvelles opérations conformément aux dernières législations.

3

Villeneuve-le-Roi, un territoire équilibré, solidaire, attractif et dynamique

3.1 – Maîtriser l'urbanisation en favorisant la qualité et la diversité de l'Habitat

■ Réaliser un parc de logements mixtes en termes de typologie et de financement

L'équilibre démographique et social du territoire dépend de sa capacité à répondre aux besoins en logement grâce à une offre diversifiée, correspondant aux aspirations et aux moyens de chacun : des jeunes qui quittent le foyer familial (location, accession "aidée" et petits logements), des ménages avec des revenus élevés, des ménages à faibles revenus dans le parc social, des familles recomposées souhaitant un logement adapté, des ménages souhaitant accéder à la propriété.

Poursuivre le développement du parc social et diversifier l'offre.

■ Poursuivre l'engagement de renouvellement urbain à destination de l'habitat sur le quartier du Bord de l'Eau afin de répondre aux besoins de la population

■ Poursuivre l'engagement fort de la ville en vue de résorber l'habitat insalubre, de remettre sur le marché des logements vacants

3 Villeneuve-le-Roi, un territoire équilibré, solidaire, attractif et dynamique

3.2 – Renforcer les dynamiques économiques de Villeneuve-le-Roi

- Conforter les zones d'emplois existantes en permettant leur évolution et en accueillant de nouvelles entreprises porteuses d'emplois

Objectif : équilibrer le ratio habitat/emploi sur le territoire de Villeneuve-le-Roi

(rappel : ratio départemental habitat/emploi = 1,3)

- Encadrer la reconversion du site accueillant aujourd'hui le dépôt du site SPVM classé SEVESO II

- Accompagner la mutation des activités industrielles vers des activités dites « propres » tournées vers le tertiaire

- Sur le secteur de la Carelle
- Valorisation des friches de l'Aéroport De Paris

- Maintenir et développer les commerces de proximité ainsi que les activités compatibles avec un environnement résidentiel

Développer des activités compatibles avec un environnement résidentiel et préserver les linéaires commerciaux

Projets :

- Requalification du marché couvert
- Dynamiser le commerce, notamment aux abords des surfaces commerciales :
 - sur l'avenue Le Foll,
 - sur la rue du Général de Gaulle,
 - sur le Haut Pays,
 - autour de la Gare.

- En favorisant le développement des communications et réseaux numériques

- Favoriser le développement du Haut Débit sur le territoire, notamment pour les activités économiques et l'accès aux différents services à la population.
- Poursuivre les réflexions menées en faveur de la coordination de l'ensemble des concessionnaires dans les opérations en cours et futures.



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Bilan de la Concertation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil territorial du 15 février 2022 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villeneuve-le-Roi et tirant le bilan de la concertation



Madame, Monsieur

Pour préserver l'esprit « village » qui caractérise notre jolie commune, nous devons pouvoir déterminer les règles en matière d'aménagement de notre territoire.

C'est l'objectif du Plan local d'urbanisme (PLU) qui, après les études préparatoires techniques, entre dans sa phase de l'élaboration partagée.

Ce PLU vient remplacer l'ancien POS (Plan d'occupation des sols) et prend en compte les différentes réformes, notamment introduites par le Grenelle de l'Environnement et la dernière loi sur l'urbanisme du 24 mars 2014.

Valoriser notre cadre de vie tout en nous protégeant des nuisances ; maintenir un équilibre

entre tous les quartiers tout en aménageant avec qualité des secteurs-clés de la ville : tel est le cadre de la réflexion qui sera menée en concertation afin de dessiner l'avenir de notre ville à travers l'élaboration de notre PLU.

Je vous invite à participer aux réunions publiques prévues à cet effet qui seront organisées dans les prochaines semaines (lire p. 4).

Bien à vous

Didier Gonzales
Maire de Villeneuve-le-Roi

Supplément « Le point sur ... » du Villeneuve magazine n° 40 (juin 2014)

SOMMAIRE

1. LES PRINCIPES ET ENJEUX DE LA CONCERTATION.....	5
1.1. Le cadre légal de la concertation	5
1.2. La méthodologie de la concertation	6
2. LES OUTILS D'INFORMATION, DE COMMUNICATION ET DE CONCERTATION.....	6
2.1. Les dispositifs d'information	6
2.2. Les moyens d'expression	10
2.3. Les réunions publiques de concertations	10
2.4. La sollicitation des Personnes Publiques	11
3. LE BILAN DE LA CONCERTATION	12
3.1. Le bilan quantitatif et qualitatif	12
3.2. Les problématiques posées et les réponses apportées	14
4. CONCLUSION	25
5. ANNEXES.....	26
5.1. Délibération n°2010.09.301	27
5.2. Délibération n°2014.07.401	29




Jumelage

Ville de Villeneuve-le-Roi

[La ville](#)
[La mairie](#)
[Cadre de vie](#)
[Solidarité et santé](#)
[Famille](#)
[Culture, sports et loisirs](#)
[Economie](#)

Accueil > La ville

La ville

- Présentation de Villeneuve-le-roi
- Histoire
- Tourisme
- Jumelage
- Les cultes
- Vie associative

> Services

- Démarches en ligne
- Inscription aux accueils de loisirs
- Restauration scolaire

> Accès rapide

- Le conseil municipal en vidéo
- PLU : recueil d'observations
- Défi-brillateurs
- Marchés publics
- La mairie recrute
- Annuaire
- Numéros d'urgence
- Pharmacies de garde

Un plan local d'urbanisme pour notre ville

Dessinez ensemble l'avenir de notre ville : élaboration du plan local d'urbanisme (PLU)

**Participez à la concertation !
 Faites nous part de vos observations
 sur le carnet de recueil en cliquant ici**

Élaborons ensemble le diagnostic

Pour préserver l'esprit « village » qui caractérise notre jolie commune, nous devons pouvoir déterminer le cadre de vie et l'aménagement de notre territoire. C'est l'objectif du Plan local d'urbanisme (PLU) qui, après des préparatoires techniques, entre dans sa phase de l'élaboration partagée. Ce PLU vient remplacer l'ancien plan d'occupation des sols (POS) et prend en compte les différentes réformes, notamment introduites par la loi « Environnement et énergie » et la dernière loi sur l'urbanisme du 24 mars 2014.

Valoriser notre cadre de vie tout en nous protégeant des nuisances ; maintenir un équilibre entre tous les secteurs de la ville ; tel est le cadre de la réflexion qui sera menée en concertation avec les habitants afin de dessiner l'avenir de notre ville à travers l'élaboration de notre PLU.

Recueil d'observations du public. Dans le cadre de la consultation relative à l'établissement d'un plan local d'urbanisme, un formulaire est à votre disposition pour nous faire part de vos observations.

VISITEZ L'EXPOSITION « UN PLAN LOCAL D'URBANISME POUR NOTRE VILLE » AU CENTRE ADMINISTRATIF DE VILLENEUVE-LE-ROI. Dans le cadre de la démarche de concertation, cette exposition présente les enjeux du PLU pour le territoire communal. Elle se poursuit actuellement.

Concertation pour un diagnostic partagé



VISITEZ L'EXPOSITION « UN PLAN LOCAL D'URBANISME POUR NOTRE VILLE » AU CENTRE ADMINISTRATIF

Dans le cadre de la démarche de concertation, cette exposition présentera les enjeux du PLU pour le territoire communal.

Elle se tiendra à partir du vendredi 27 juin 2014.



Centre administratif, 154^{er} avenue de la République, du lundi au vendredi aux horaires d'ouverture au public. Tél. : 01 49 61 42 00

1. Les principes et enjeux de la concertation

1.1. Le cadre légal de la concertation

Par sa délibération n°2010.09.301 du 10 septembre 2010, le Conseil municipal de Villeneuve-le-Roi a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en remplacement du Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 9 février 1989.

Le PLU établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré. Il constitue un document plus complet et plus opérationnel que le Plan d'Occupation des Sols (POS). Sur Villeneuve-le-Roi, un soin particulier a été apporté à la prise en compte des contraintes qui grèvent le territoire communal comme le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) dû à la proximité de l'aéroport d'Orly, le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) en cas de crue de la Seine, le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) lié à la présence d'un site SEVESO 2, ou encore l'Opération d'Intérêt National (OIN) ORSA (Orly Rungis Seine Amont).

La loi du 14 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU), traduite dans le Code de l'Urbanisme à l'article L300-2, prévoit que « l'élaboration ou la révision du Schéma de Cohérence Territoriale ou du Plan Local d'Urbanisme » doit faire « l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées ».

La concertation durant l'élaboration du PLU a pour objectif de présenter au public le projet de la commune de Villeneuve-le-Roi et de recueillir les avis des habitants, acteurs économiques et toute personne concernée ou intéressée, afin de constituer un outil d'analyse et d'aide à la décision pour les élus et les services.

Tous les outils d'information et de communication disponibles ont été envisagés, afin de permettre au plus grand nombre de personnes d'exprimer leur avis et de prendre connaissance du projet de PLU au fur et à mesure de son élaboration.

➤ **La concertation** (articles L.300-2 et R.123-18 CU)

La concertation avec les habitants doit se dérouler pendant la phase d'élaboration du PLU, depuis les études préalables jusqu'à l'arrêt du document. Elle doit être encadrée par deux délibérations du Conseil municipal : la première fixe les modalités de la concertation, la seconde en tire le bilan en parallèle à l'arrêt du projet de PLU.

➤ **L'association des personnes publiques** (articles L.121-4 et L.123-6 à L.123-9 CU)

Les personnes publiques associées (PPA), mentionnées à l'article L. 121-4 et aux deux premiers alinéas de l'article L.123-8 du code de l'urbanisme, reçoivent la notification de la délibération prescrivant la révision du PLU et peuvent demander à être consultées pendant toute la durée de la procédure. Le projet de PLU arrêté devra leur être transmis pour avis, lequel sera annexé au dossier soumis à enquête publique. En ce qui concerne la commune de Villeneuve-le-Roi, la liste est présentée au dernier paragraphe du présent document.

➤ **La consultation des personnes publiques** (articles L.123-8, L.123-9, L.121-5 et R.123-16 CU)

Outre les personnes publiques associées, devront être notamment consultées, à leur demande, les présidents des établissements publics de coopération intercommunale voisins et les maires des communes voisines. Ils pourront demander à recevoir le projet de PLU arrêté pour émettre un avis, qui devra être annexé au dossier soumis à enquête publique. Par ailleurs, sont consultées obligatoirement, si elles le demandent, les associations locales d'usagers agréées et les associations agréées de protection de l'environnement visées à l'article L.141-1 du code de l'environnement. Vous pourrez recueillir l'avis de tout organisme ou association compétents en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement, d'architecture, d'habitat et de déplacements.

1.2. La méthodologie de la concertation

La délibération du Conseil municipal de Villeneuve-le-Roi, n°2010.09.301, du 10 Septembre 2010 a défini les modalités de la concertation en prévoyant :

- L'organisation de réunions publiques
- La réalisation d'une ou plusieurs expositions
- La mise à disposition du public au centre administratif de Villeneuve-le-Roi (service urbanisme), aux jours et heures habituels d'ouverture au public, d'un registre destiné à recueillir les observations de toute personne intéressée pendant toute la durée de la procédure
- La diffusion d'articles dans le journal municipal « Villeneuve Magazine », sur le site internet de la ville ou au moyen de divers documents distribués aux habitants
- Toute autre forme de concertation qui s'avèrerait nécessaire.

La concertation n'est pas véritablement une étape de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme dans la mesure où elle est présente tout au long de la démarche. Toutefois, deux phases doivent être distinguées :

- La première est réalisée durant l'élaboration du projet de PLU (rapport de présentation, PADD, règlement, annexes...) et doit faire l'objet d'un bilan qui doit être approuvé par l'assemblée délibérante en même temps ou avant l'arrêt du projet de PLU.
- La seconde s'effectue après l'arrêt du projet de PLU et l'approbation du bilan de la concertation de la phase précédente. Cette seconde phase de concertation consiste d'une part en la mise à disposition du public du projet de PLU arrêté et d'autre part en une enquête publique d'un mois réalisée à l'issue de la consultation des Personnes Publiques Associées, soit 3 mois minimum après l'arrêt du projet de PLU.

2. Les outils d'information, de communication et de concertation

2.1. Les dispositifs d'information

La concertation a utilisé de multiples outils pour transmettre les informations le plus clairement possible et à un plus grand nombre.

L'affichage en Mairie

Dès 27 juin 2014, une exposition permanente intitulée « Un Plan Local d'Urbanisme pour Villeneuve-le-Roi » a été organisée au centre administratif de Villeneuve-le-Roi (service urbanisme). Elle était constituée de 15 panneaux s'articulant autour des huit thématiques suivantes :

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- Un cadre de vie à valoriser (deux panneaux)
- Mieux gérer les risques et les nuisances
- Un territoire équilibré, solidaire, attractif



et dynamique

- Paysage et cadre de vie : Les quartiers (deux panneaux)
- Contraintes et nuisances principales du territoire
- Equipements publics et service à la population
- Le développement économique

Cinq autres panneaux présentant le diagnostic établi pour la ville de Villeneuve-le-Roi et s'organisent comme suit :

- Elaborons le diagnostic
- Elaboration du PLU
- Identité de la commune
- Desserte de la commune
- Population et habitat

L'ensemble de cette exposition a permis d'expliquer au public la procédure d'élaboration d'un PLU, de ses contraintes et de ses enjeux.

Elle a été exposé sur le stand municipal durant les Fêtes d'automne de la ville en 2014 et 2015 (cf. *partie Présentation aux événements communaux*)

L'accueil du public

Le Service urbanisme a mobilisé ses agents depuis le début de l'élaboration du PLU pour informer les citoyens et les acteurs économiques tout au long de la procédure. L'accueil du public était disponible sans rendez-vous pendant les horaires d'ouverture du centre administratif de Villeneuve-le-Roi (les lundis, mercredis, vendredis de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 ; les mardis et jeudis de 8h30 à 12 h00 ; certains samedis de 8h30 à 12h00, selon un calendrier préétabli et affiché au centre administratif de Villeneuve-le- Roi). Le service était également joignable par téléphone au 01.49.61.42.00.

La présentation aux événements communaux

A l'occasion des Fêtes d'automne – grand rendez-vous annuel qui attire de très nombreux visiteurs de la commune et d'ailleurs – les élus et le service urbanisme a été mobilisé pour présenter le PLU et répondre aux questions. Pour les éditions 2014 et 2015, l'exposition « Un Plan Local d'Urbanisme pour Villeneuve-le-Roi » avait été placée au centre du stand des services municipaux pour maximiser la visibilité et étendre le panel de personnes informées. Le registre des observations a été mis à disposition sur place, afin de donner la possibilité au public de faire part des remarques.



La communication sur le site internet de la ville

Le site internet de la commune (www.villeneuve-le-roi.fr) a été utilisé comme un outil de concertation afin de permettre l'accès et la transmission d'informations. Il a notamment été permis d'informer sur la procédure d'élaboration du PLU (cf. l'article du 10/11/2014) ou pour rappeler à la population les dates des réunions publiques. Après les réunions de concertation d'octobre 2015, les documents projetés lors des présentations étaient consultables sur le site internet de la commune.



La presse

Dès le 25 septembre 2010, la délibération du Conseil municipal du 10 septembre 2010 prévoyant le lancement de la procédure d'élaboration du PLU a fait l'objet d'une annonce dans le journal Le Parisien, rubrique « Annonces légales ».

De plus, de nombreux articles publiés dans le journal municipal « Villeneuve Magazine » ont permis d'informer et d'expliquer au public la procédure d'élaboration du PLU, et également de rappeler les événements ou réunions liés à la concertation. On peut notamment citer les numéros 114 (page 8), 116 (page 16), 123 (page 17), 124 (page 6-7) et 126 (page 24).

[actualités]... #8



Les réunions publiques ont permis de présenter le diagnostic de la ville.

IL REMPLACERA LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Élaboration du Plan local d'urbanisme

La municipalité entame l'élaboration du Plan local d'urbanisme. Remplaçant le Plan d'occupation des sols, ce document a pour objectif de dessiner la ville de demain. Explications.

C'est une obligation : avant 2017, la ville doit avoir adopté son nouveau Plan local d'urbanisme (PLU). La procédure d'élaboration vient de commencer par la première étape : l'état des lieux du territoire et la concertation sur ce diagnostic. Les Villeneuvois étaient donc invités à s'exprimer sur la situation actuelle de leur ville à la faveur de trois réunions publiques qui se sont déroulées en juin.

La préservation du patrimoine, le stationnement et la diversité des logements font partie des préoccupations des habitants auxquelles le PLU devra répondre. Les habitants peuvent encore participer à la réflexion en se rendant à l'exposition sur le diagnostic de la ville et en s'exprimant par le biais d'un recueil de observations au service urbanisme et sur le site Internet. Les prochaines étapes consistent à définir les orientations du projet, le finaliser, le soumettre aux habitants et l'adopter par le conseil municipal.

Préserver l'esprit « village »
Un Plan local d'urbanisme sert à planifier la ville de demain. Il remplace le Plan d'occupation des sols (POS) et comporte un nouveau document : le projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Le PLU est un outil de protection de l'environnement naturel et urbain et sert de référence obligatoire à l'instruction des sols comme, par exemple, les permis de construire. L'objectif principal de l'élaboration du PLU à Villeneuve-le-Roi est de veiller à la préservation de l'esprit « village » caractéristique de la ville. Il s'agit de valoriser le cadre de vie, protéger les habitants des nuisances, maintenir un équilibre entre tous les quartiers et aménager avec qualité certains secteurs clés de la ville.

RENSEIGNEMENTS :
Exprimez-vous sur le diagnostic de ville : sur le cahier de recueil des observations au service urbanisme (centre administratif) ou sur le site Internet de la ville : www.villeneuve-le-roi.fr
Exposition sur le PLU au centre administratif, 114^e avenue de la République, TEL. 01 49 41 42 00.

PLU

Plan local d'urbanisme

Les orientations d'aménagement adoptées en 2016

L'année 2016 sera marquée par l'adoption du Plan local d'urbanisme (PLU). En effet, c'est cette année que se déroulera l'enquête publique et l'adoption définitive par le Conseil municipal de ce document d'aménagement et de développement durables (PADD) et le plan de zonage. Le PLU détermine les règles en matière d'aménagement du territoire et fixe les grandes orientations qui permettront à la commune de préserver son « esprit village ». Avant d'adopter le PLU, la Ville a concerté les habitants dès 2014 puis en octobre 2015, où elle a présenté ses choix d'aménagements en lien avec le Plan d'urbanisme, étape finale de ses élaborations. Le PLU détermine les règles en matière d'aménagement du territoire et fixe les grandes orientations qui permettront à la commune de préserver son « esprit village ». Avant d'adopter le PLU, la Ville a concerté les habitants dès 2014 puis en octobre 2015, où elle a présenté ses choix d'aménagements en lien avec le Plan d'urbanisme, étape finale de ses élaborations. Le PLU détermine les règles en matière d'aménagement du territoire et fixe les grandes orientations qui permettront à la commune de préserver son « esprit village ».

Chiffre-clé

9

C'est le nombre de zones (9 urbaines, 1 naturelle) définies dans le PLU. Chaque zone possède des règles bien précises en matière d'occupation et d'utilisation des sols.



Ces articles rappelaient, au public, la possibilité de consigner des observations dans le registre mis en place à cet effet auprès du service urbanisme de la commune, ou par le site internet de la ville. L'accent a aussi été mis sur la visibilité de l'exposition permanente au centre administratif de Villeneuve-le-Roi et la disponibilité des agents communaux pour répondre aux questions et prendre en compte les remarques. Enfin, chaque présentation publique a fait l'objet d'un bilan relaté dans les pages de « Villeneuve Magazine ».

Enfin, l'élaboration du PLU a été le sujet exclusif du supplément de Villeneuve Magazine « Le point sur... Dessins ensemble l'avenir de notre ville – Elaboration du PLU » n°40, paru en juin 2014. Cette publication, de quatre pages, a eu pour objectif d'informer la population sur contenu du PLU, de ses objectifs, des étapes de son élaboration et d'informer sur la procédure de concertation. Ainsi les réunions publiques sur le diagnostic ont été annoncées et les différents outils de la concertation (accueil du public, exposition, ...) ont été présentés.

Le point sur... Villeneuve magazine

N° 40

Dessins ensemble l'avenir de notre ville

Élaboration du plan local d'urbanisme (PLU)

Madame, Monsieur

Pour préserver l'esprit « village » qui caractérise notre ville commune, nous devons pouvoir déterminer les règles en matière d'aménagement de notre territoire.

C'est l'objectif du Plan local d'urbanisme (PLU) qui, après les études préparatoires techniques, entre dans sa phase de l'élaboration partagée. De PLU vient remplacer l'ancien POS (Plan d'occupation des sols) et prend en compte les différentes réformes, notamment introduites par la Grenelle de l'Environnement et la dernière loi sur l'urbanisme du 24 mars 2014.

Valoriser notre cadre de vie tout en nous protégeant des nuisances ; maintenir un équilibre entre tous les quartiers tout en aménageant avec qualité des secteurs-clés de la ville ; tel est le cadre de la réflexion qui sera menée en concertation afin de dessiner l'avenir de notre ville à travers l'élaboration de notre PLU.

Je vous invite à participer aux réunions publiques prévues à cet effet qui seront organisées dans les prochaines semaines (lire p. 4).

Bien à vous

Didier Gerzales
Maire de Villeneuve-le-Roi

UN PLAN LOCAL D'URBAN

Qu'est-ce qu'un Plan local d'urbanisme ?

■ C'est un document qui organise le territoire communal. Le Plan local d'urbanisme (PLU) dessine la ville de demain.

■ C'est un document qui traduit un véritable projet de ville concernant l'environnement, l'habitat, l'équipement, l'économie, l'aménagement et le bois.

■ C'est un outil de planification de la ville : habitat, environnement, équipements, économie, etc.

■ C'est un outil réglementaire. Il sert de référence obligatoire à l'instruction des permis de construire des sols, comme par exemple les permis de construire.

Pourquoi un PLU ?
Ces derniers années, la planification des documents d'urbanisme a été profondément modifiée. Le PLU est le seul document qui organise le territoire d'occupation des sols.

Quels sont ses objectifs ?

- Maintenir l'équilibre entre zones urbaines, naturelles et d'aménagement.
- Faire des orientations pour favoriser le développement économique de la ville.
- Favoriser et définir les équipements des secteurs d'occupation et les modes d'usage des équipements.
- Organiser les déplacements et les transports en commun et aux modes de consultation (tram, métro, vélo, ...).

LA MENACE DE PARIS METROPOLE

Le 16 octobre 2014, le 27 janvier 2015 par le conseil municipal de la Métropole de Paris. Le conseil municipal de la Métropole de Paris a adopté le 17 janvier 2015, le projet de plan local d'urbanisme, document qui sera soumis à l'enquête publique et sera définitivement adopté par le conseil municipal de la Métropole de Paris.

Pendant la procédure, la mairie est à votre écoute

Pour vous informer

- Retrouvez tous les renseignements sur le site Internet de la ville et dans le Villeneuve Magazine distribué en toutes langues.
- Rejoindre des réunions publiques et des permanences de la Ville de Villeneuve-le-Roi.
- Valider l'inscription gratuite au cahier de recueil des observations.

Pour vous inscrire

- Au cahier de recueil des observations en ligne disponible au service Urbanisme et en version imprimable sur le site Internet de la ville : www.villeneuve-le-roi.fr
- Au cahier de recueil des observations en version imprimable en un certain nombre de points de la ville.

Pour vous inscrire

- Au cahier de recueil des observations en ligne disponible au service Urbanisme et en version imprimable sur le site Internet de la ville : www.villeneuve-le-roi.fr
- Au cahier de recueil des observations en version imprimable en un certain nombre de points de la ville.

De quoi se compose le PLU ?

Le Plan local d'urbanisme se compose de trois principaux documents obligatoires :

- Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) : il définit les objectifs de développement de la commune pour les années futures. C'est le projet pour la ville.
- Le règlement : il comprend un document d'orientation et un document qui précise le plan de zonage. Il agit sur le terrain, par exemple les règles qui régissent un droit de construire un bâtiment par exemple à telle ou telle adresse (par exemple).

Les étapes de l'élaboration du PLU

Phase de concertation

- État des lieux du territoire : concertation et concertation par enquête publique.
- Définition des orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).
- Finalisation du projet de Plan local d'urbanisme par le conseil municipal.
- État de la concertation, après le projet de PLU par le conseil municipal.

Phase administrative

- Consultation des Particules Publiques Associées (PPA).
- Enquête publique.
- Adoption du Plan local d'urbanisme par le conseil municipal.

2.2. Les moyens d'expression

La Ville a recueilli les avis, remarques et observations du public sur différents supports de communication (courrier, registre, internet ...).

Registre de concertation

Dès le 27 juin 2014, un registre d'observations a été mis à disposition du public au service urbanisme. Il était accompagné du rapport de présentation (en deux parties) et du PADD.

Le registre était disponible au stand des services communaux lors des Fêtes d'automne 2014 et 2015.

Un registre était mis à disposition du public lors des réunions publiques.

Carnet de recueil d'observations du public

Au-delà de la transmission d'information, le site internet de la ville (www.villeneuve-le-roi.fr) a également été un outil d'expression jusqu'au 26 septembre 2016 (premier arrêt du PLU). En effet un « carnet de recueil d'observations du public » a été mis en ligne afin de faciliter et d'encourager les interventions des citoyens.

Accueil du public au service urbanisme

Un accueil personnel au service urbanisme ou par téléphone a permis de prendre en compte les remarques formulées oralement par les personnes intéressées. Les questions les plus courantes concernaient la date à laquelle le nouveau règlement serait applicable et quels seraient les principaux changements par rapport au Plan d'Occupation des Sols (POS) aujourd'hui en vigueur, notamment la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols ou la disparition de la superficie minimale pour construire dans certaines zones.

2.3. Les réunions publiques de concertations

Au cours de cette concertation, la municipalité a mis en place la réalisation de 6 réunions publiques. Ces dernières étaient animées par Monsieur le Maire accompagné par le bureau d'études et le service urbanisme. Les trois premières ont eu lieu les 23, 24 et 25 juin 2014 et concernaient le diagnostic réalisé sur la situation actuelle et les attentes pour l'avenir. Les trois suivantes se sont tenues les 5, 6 et 7 octobre 2015 et portaient sur les orientations décidées pour le PLU de Villeneuve-le-Roi.



Afin de maximiser le nombre de personnes disponibles, ces réunions ont eu lieu en trois lieux différents pour atteindre potentiellement l'intégralité de la population de la ville. Ces réunions ont permis de présenter le PLU, de donner la parole au public et de répondre directement aux questions posées. Pour ces occasions, un registre d'observations était mis à disposition.

1. Diagnostic

23/06/2014 – Salle plurivalente Paul Bert
24/06/2014 – Salle des fêtes Pierre Martin
25/06/2014 – Salle du Conseil municipal

2. Orientations du PLU, plan de zonage et règlement

- 05/10/2015 – Salle plurivalente Paul Bert
- 06/10/2015 – Salle des fêtes Pierre Martin
- 07/10/2015 – Salle du Conseil municipal

Le public a été informé des dates des réunions par le site internet, le journal municipal, le « point sur... n°40 », par voie d'affichage, et par une invitation distribuée dans toutes les boîtes aux lettres.



Invitation distribuée dans toutes les boîtes aux lettres

2.4. La sollicitation des Personnes Publiques

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la procédure nécessite la participation des personnes publiques. Les avis des personnes publiques associées (PPA) et les personnes publiques consultées (PPC) ont été récoltés en amont de l'arrêt du projet, afin de prendre en compte leurs avis et remarques. Une réunion a été organisée le 29 septembre 2015 au centre administratif de Villeneuve-le-Roi. Un échange régulier de courriers, de courriels et d'appels téléphoniques a complété cette sollicitation, afin d'améliorer le projet de PLU.

Ont ainsi été associés à l'élaboration du document :

Les Personnes Publiques associées :

- Les services de l'Etat : la préfecture du Val-de-Marne, la DRIEA, la DRIHL du Val de Marne, la DRIEE, la DRIAAP et le STAP 94
- La Région Ile de France
- Le Département du Val-de-Marne
- La Chambre de Commerce et de l'Industrie du Val-de-Marne
- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat
- La Chambre Interdépartementale d'Agriculture d'Ile de France

Les Personnes Publiques qui ont demandé à être consultés :

- La commune de Villeneuve-Saint-Georges
- La commune d'Ablon-sur-Seine
- La commune d'Athis-Mons
- La Commune de Paray-Vieille-Poste
- La commune d'Orly
- L'EPA-ORSA
- Le Syndicat des eaux de l'Ile de France SEDIF
- Le groupe Aéroport de Paris (ADP)
- Voie Navigables de France (VNF)
- La SNCF
- SNCF Réseau

- Le Syndicat des Transports d'Ile de France
- La commune de Villeneuve-le-Roi
- La métropole du Grand Paris

- Le CAUE
- L'ADEME
- L'inspection académique du Val-de-Marne
- Le Réseau de Transport d'Electricité Ile-de-France Normandie
- Le SyAGE et la DSEA du département Val-de-Marne (Direction des Services de l'Environnement et de l'Assainissement)

3. Le Bilan de la concertation

Le présent document recense les modalités d'organisation de cette concertation et fait le bilan des échanges et des contributions de chacun à l'élaboration du projet. En effet, la commune de Villeneuve-le-Roi a rassemblé l'ensemble des avis et remarques du public (registre, courriels, comptes-rendus des réunions publiques, courriers) et a procédé à un travail d'analyse tant quantitatif que qualitatif. Les questions ou remarques, ne relevant pas de la procédure de PLU, n'ont pas été traitées (exemple : question sur les dispositions du POS actuel pour un projet, les demandes de copie du POS, la demande de panneaux de rue...).

Ainsi, ce document présente les avis formulés de manière exhaustive, afin de répondre à trois objectifs majeurs :

- Rendre compte de manière fidèle la participation et les préoccupations des citoyens
- Constituer un outil d'aide à la décision des élus à partir d'un état des lieux clair et détaillé des différents avis et suggestions
- Informer les habitants du bilan de la concertation

3.1. Le bilan quantitatif et qualitatif

Afin d'intéresser, d'interpeller et de faire participer le plus de personnes possible et de ne laisser aucune catégorie de population exclue de la procédure d'élaboration du PLU, il a été choisi de faire varier les supports. Ainsi, tout au long de la concertation, des moyens d'information nombreux et divers ont été mis à disposition : exposition, réunions publiques, internet, presse, événements festifs etc...)

Exposition permanente « un Plan Local d'Urbanisme pour Villeneuve-le-Roi » :

Les 15 panneaux affichés au centre administratif ont été vus par l'ensemble des personnes ayant été accueilli par le service urbanisme, le service hygiène et le service habitat de Villeneuve-le-Roi, depuis le 27/06/15. Ils resteront présentés jusqu'à l'approbation définitive du PLU.

Deux présentations aux événements communaux (Fêtes d'Automne 2014 et 2015) :

Avec un emplacement central et des milliers de visiteurs, l'exposition « Un plan local d'urbanisme pour Villeneuve-le-Roi » –encadrée et présentée par les élus et le service urbanisme de la commune – a bénéficié d'une visibilité inédite. Les Fêtes d'automne 2014 et 2015 ont porté la présentation des orientations du PLU au contact direct de la population.

Registre de concertation :

Le registre de concertation recense quatre remarques-questions en lien avec le PLU et une erreur (la remarque devait être inscrite sur un autre registre : celui d'expropriation)

Le site internet et le carnet de recueil des observations du public :

Entre 2015 et 2016, environ 748 personnes ont visité sur la page « Elaboration du Plan Local d'Urbanisme ».

Le carnet de recueil des observations du public disponible sur le site internet de la commune recense 18 remarques-questions. Seules 11 avaient un lien avec le PLU. Parmi les 11 questions-remarques, deux n'étaient qu'une demande de transmission des documents du PLU.

Réunions de concertation publiques (juin 2014 et octobre 2015) :

Trois réunions portant sur le diagnostic et les orientations générales du PADD

Le 23 juin 2014 dans la salle polyvalente Paul Bert (10 personnes présentes et environ 16 questions ou remarques émises)

Le 24 juin 2014 dans la salle des fêtes Pierre Martin (8 personnes présentes et environ 12 questions ou remarques émises)

Le 25 juin 2014 dans la salle du Conseil municipal (10 personnes présentes et environ 10 questions ou remarques émises)

Trois réunions portant sur l'orientation du PLU, le plan de zonage et le règlement.

Le 5 octobre 2015 dans la salle polyvalente Paul Bert (14 personnes présentes et environ 11 questions ou remarques émises)

Le 6 octobre 2015 dans la salle des fêtes Pierre Martin (35 personnes présentes et environ 10 questions ou remarques émises)

Le 7 octobre 2015 dans la salle du Conseil municipal (40 personnes présentes et environ 12 questions ou remarques émises)

Rencontre avec les Personnes Publiques Associées et les Personnes Publiques Consultées



Six avis ont été émis par le groupe Aéroport de Paris, le CAUE, le département du Val-de-Marne, la DRIEA, la DSEA, et Voie Navigable de France.

Ces remarques ont été intégrées directement lors du travail de rédaction du règlement du PLU.

3.2. Les problématiques posées et les réponses apportées

Les divers outils mis à disposition du public pour intervenir sur l'élaboration du PLU ont permis de récolter de nombreuses questions et remarques. Dans le présent document, les réponses à ces questions ont été regroupées par thématiques pour une meilleure compréhension.

Seules les questions en lien avec le PLU ont été analysées et traitées.

CONCERTATION ET PROCEDURE

Est-ce que les documents seront mis à disposition du public ? Qu'est-ce que la concertation ?

Réponse : dans le cadre de la concertation, les présentations des réunions publiques étaient consultables sur le site internet de la commune. Les documents étaient également disponibles au service urbanisme. Un registre était également à disposition du public au service urbanisme de la commune. Lors des réunions publiques, ces éléments ont été précisés au public.

La concertation avec les habitants doit se dérouler pendant la phase d'élaboration du PLU, depuis les études préalables jusqu'à l'arrêt du document. Elle doit être encadrée par deux délibérations du Conseil municipal : la première fixe les modalités de la concertation, la seconde en tire le bilan en parallèle à l'arrêt du projet de PLU. L'objectif est la coopération entre toutes les parties prenantes dans le processus de création du PLU. L'ensemble des personnes ayant un intérêt (habitant, entreprise, organisme public, ...) peuvent donner leur avis et ce afin d'améliorer in fine le projet de PLU.

C'est l'autorité compétente en matière de PLU qui détermine les modalités et l'organisation de la concertation.

Comment faire pour visiter l'exposition ?

Réponse : l'exposition est affichée dans le couloir du service urbanisme et est disponible aux heures d'ouverture de ce dernier.

Concernant l'accès aux documents, les présentations des réunions publiques étaient à disposition sur internet ou au service urbanisme de la commune. Et les documents (PADD, le registre, ...) étaient disponibles au service urbanisme.

Un habitant souligne qu'à la date du 6 octobre 2015, les présentations du PLU n'étaient pas disponibles sur le site internet de la commune. Il rappelle qu'il est important d'avoir un bon accès à l'information afin d'analyser correctement les éléments.

Réponse : les documents ont été mis en ligne au lendemain de la tenue des réunions publiques. Le Maire a rappelé que la municipalité avait fait le choix de privilégier la tenue de plusieurs réunions publiques de présentation du document, plutôt que la mise à disposition de données brutes sans explications. L'objectif était de présenter, d'expliquer et de traduire les informations (données du diagnostic, ...) et in fine de répondre aux questions du public. Au moment des réunions publiques, les documents comme le règlement, le plan de zonage ou encore les OAP étaient en cours de réflexion et de rédaction.

Les remarques et questions faites durant la concertation, et notamment durant les réunions publiques, ont permis de modifier et d'améliorer le projet de PLU.

Un habitant a souligné l'obsolescence du POS.

Réponse : il a été expliqué durant la réunion publique, que le POS était bien obsolète vu qu'il datait de 1989 et que cela motivait en partie l'élaboration d'un PLU.

Un sursis à statuer sera-t-il opposé aux demandes de permis de construire ou une déclaration préalable ?

Réponse : durant la réunion publique, il a été expliqué que pour l'instant il n'y aurait pas de sursis à statuer, car le projet devait être plus avancé. A ce jour, aucun sursis à statuer n'a été prononcé.

Il a été demandé si la délibération était bien conforme.

Réponse : la délibération, prescrivant l'élaboration du PLU et définissant les modalités de la concertation, respecte l'ensemble des exigences réglementaires. Elle a été transmise au Préfet, pour le contrôle de légalité et a fait l'objet des mesures de publicité obligatoires.

Au bout de 5 ans, que se passe-t-il pour les zones où un périmètre d'attente a été instauré ?

Réponse : au bout de 5 ans, la règle qui est définie dans le règlement du PLU s'applique aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

Suite à la création de la Métropole du Grand Paris et de Etablissement Public Territorial n°12, plusieurs personnes ont souhaité comprendre leur impact sur l'élaboration du PLU.

La Métropole du Grand Paris est un Etablissement Public de Coopération Intercommunal (EPCI) à statut particulier. Elle s'organise autour de plusieurs établissements publics nommés Territoires (EPT). Villeneuve-le-Roi fait partie de l'EPT n°12 « Grand-Orly Val-de-Bièvre Seine-Amont » qui regroupe les villes suivantes : Ablon-sur-Seine, Arcueil, Athis-Mons, Cachan, Chevilly-Larue, Choisy-le-Roi, Fresnes, Gentilly, Ivry-sur-Seine, Juvisy-sur-Orge, L'Haÿ-les-Roses, Le Kremlin-Bicêtre, Morangis, Orly, Paray-Vieille-Poste, Rungis, Savigny-sur-Orge, Thiais, Valenton, Villejuif, Villeneuve-le-Roi, Villeneuve-Saint-Georges, Viry-Châtillon, et Vitry-sur-Seine.

Depuis le 1er janvier 2016, le Territoire Grand-Orly Val-de-Bièvre Seine-Amont est compétent en matière d'élaboration et d'évolution des documents d'urbanisme. Suite à la demande de la commune, le Territoire a récupéré la fin de la procédure d'élaboration du PLU de Villeneuve-le-Roi.

L'arrêt du projet de PLU et son approbation seront donc votés par délibération du Conseil territorial.

Quelles sont les étapes du PLU ? Quand aura lieu l'enquête publique ? Quand le PLU sera-t-il applicable ?

Réponse : le projet de PLU sera arrêté en septembre 2016. Il sera transmis pour avis aux personnes publiques associées et consultées (3 mois pour transmettre leur avis). Les avis seront joints au dossier d'enquête publique. L'enquête publique durera 1 mois vers janvier-février 2017. Le PLU sera approuvé vers mars 2017.

Une fois applicable, les nouvelles règles seront-elles obligatoires pour le bâti existant ? Devrons-nous mettre en conformité nos constructions ?

Réponse : un PLU n'est pas rétroactif. Le PLU ne s'appliquera que pour l'avenir, c'est-à-dire pour les nouvelles constructions, les extensions ou les modifications. Les bâtiments existants n'auront pas à se mettre en conformité.

ZONAGE ET URBANISME

Plusieurs personnes s'inquiètent de la densité et du risque de multiplication des divisions de terrain.

Réponse : durant la réunion publique, Monsieur le Maire de Villeneuve-le-Roi a précisé que 35 logements à l'hectare était peu dense et expliqué les contraintes réglementaires qui pesaient notamment avec la loi ALUR (Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) et le SDRIF (Schéma Directeur de la Région Ile-de-France). Les dernières lois incitent à la densification pour construire la ville sur la ville et ainsi préserver certains espaces verts, naturels ou agricoles. Néanmoins, tous les objectifs du SDRIF et de la loi ALUR ne sont pas forcément atteignables pour une commune comme Villeneuve-le-Roi qui cumule diverses contraintes (PEB, PGS, PPRI, PPRT...). Ainsi par exemple, le PEB ne permet pas de densifier en raison des risques d'exposition au bruit liés à l'aéroport.

En outre, la municipalité souhaite conserver le cadre de vie et le caractère pavillonnaire de certains quartiers. C'est un objectif du PADD et le PLU a été travaillé, afin de préserver les quartiers pavillonnaires de Villeneuve-le-Roi. La densité se fera donc sur des quartiers plus approprié en raison de leur desserte en transport en commun, de leur localisation sur des axes principaux...

Le développement urbain de la commune se localisera notamment sur l'est du territoire.

Concernant les divisions, leur multiplication n'est pas à craindre, car le parcellaire d'origine sur Villeneuve-le-Roi est généralement composé de parcelles peu larges. Seuls les fonds de parcelles peuvent être urbanisés. Or, le PLU dans le cadre de la préservation des espaces verts, jardins et de la biodiversité, a rédigé un règlement qui protège les fonds de parcelle de l'urbanisation et de l'imperméabilisation excessive.

Plusieurs personnes ont exprimé le souhait de préserver le tissu pavillonnaire de Villeneuve-le-Roi et notamment le quartier de la faisanderie.

Un habitant propose pour cela de passer les cônes de vues (servitudes de vues) à 10m au lieu de 8m en zone UE.

Réponse : la densification des quartiers de Villeneuve-le-Roi concerne plutôt l'est de la commune et les secteurs identifiés comme à projet (exemple le pôle Gare). L'objectif est de requalifier certains espaces et de concentrer le développement urbain sur le quartier de Paul Bert (l'opération ANRU est encore en cours), Voie de Seine, de la Gare...

Le développement de ces quartiers permettra la préservation des espaces pavillonnaires anciens.

Le PLU au travers du PADD et du règlement préserve et valorise les qualités urbaines de Villeneuve-le-Roi.

Les fonds de parcelles sont donc, avec le PLU préservés de l'urbanisation et de l'imperméabilisation excessive. Les arbres remarquables ainsi que les bâtiments remarquables sont listés dans le PLU et préservés.

La proposition de passer les distances des vues directes à 10m n'a pas été retenue. En effet, le PLU protège déjà le tissu pavillonnaire. Ce durcissement pourrait être refusé par l'Etat en considérant qu'il nuit aux objectifs de densification.

De nombreuses maisons sont vendues séparément de leur terrain notamment dans le centre-ville. Je trouve cela préjudiciable pour la cadre de vie. En effet, trop de maisons se construisent dans un périmètre extrêmement réduit.

Réponse : le PLU a essayé de trouver le juste milieu entre les objectifs environnementaux (protection des espaces verts et de la biodiversité, limitation de l'imperméabilisation des sols, ...) et les évolutions inévitables et nécessaires des quartiers pavillonnaires (possibilité d'extension, d'amélioration...). La commune de Villeneuve-le-Roi n'interdit pas les divisions, mais les organise afin de préserver l'environnement et le cadre de vie.

Avec le POS, la zone UC était plus étendue. Les pavillons entre la ville d'Orly et l'avenue Paul Painlevé, étaient classés en UC. Ce secteur étant comparable au quartier de la Faisanderie, il a été plus cohérent de l'intégrer au zonage UE. Le PLU ne réduit donc pas la protection des pavillons, mais l'augmente. Entre la rue Condorcet et la place Auguste et Louis Lumière, le zonage UC a été conservé afin de permettre une densité légèrement supérieure sur l'axe de l'avenue Paul Painlevé.

La zone UC au nord de la ville est donc en zone de densification dans laquelle vous remettrez la construction de petits programmes de logements collectifs ?

Dans le PADD, ce secteur est classé en « renouvellement urbain à développer ». La requalification de ces quartiers ne peut passer que par une densification modérée. En effet, si le PLU ne permet pas une certaine densité, les programmes ne seront pas rentables et aucun promoteur ne s’y intéressera. Le POS était trop restrictif (10m au faitage).

Il a semblé plus cohérent de favoriser une augmentation de la densité sur un secteur avec un besoin de renouvellement plutôt que sur du pavillonnaire historique.

Question sur le COS

Réponse : le POS contient encore des COS (coefficient d’occupation des sols). Avec le PLU, les COS vont disparaître, mais pas les coefficients d’emprise au sol (article 9 du règlement). Les constructions seront réglementées par les autres articles du règlement (l’implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives, la hauteur, la surface à réserver aux espaces verts, ...).

Un couple souligne la difficulté financière pour les habitants d’acheter un terrain de plus de 250m² pour qu’il soit constructible. Cette règle devrait évoluer pour permettre les agrandissements tout en conservant les COS.

Réponse : la règle de superficie minimale des terrains (article 5 du règlement de PLU) et les COS (article 14) sont interdits dans les PLU, suite à la loi ALUR.

Peut-on avoir des précisions sur la hauteur autorisée dans le quartier de la faisanderie ? Les limites actuelles sont-elles été conservées, sont-elles suffisamment restreintes pour protéger le tissu pavillonnaire ? Pourra-t-on construire sur les limites séparatives ? Par ailleurs, qu’avez-vous prévu pour éviter les divisions internes des pavillons existants.

Réponse : la commune avec le bureau d’étude, s’est interrogée sur la question des limites. Il a été intégré une différenciation entre les limites latérales et celles de fond de jardin. Le règlement du PLU protège les fonds de parcelles de l’urbanisation et de l’imperméabilisation des sols excessive. Par exemple le zonage UE énonce que les constructions hormis les annexes doivent être implantées dans une bande de constructibilité d’une profondeur maximum de 24m prise par rapport à l’alignement actuel ou à créer des voies publiques ou privées. L’objectif est de construire dans les espaces déjà urbanisés et de protéger les espaces verts privés ou publics.

La règle pour les hauteurs dans le quartier de la Faisanderie n’a pas été modifiée par rapport au POS. La hauteur en zonage UEa est de 7m à l’égout du toit et 10m au faitage.

Un habitant demande que ces parcelles contiguës formant une même unité foncière (tissu pavillonnaire), soient classées dans le même zonage.

Réponse : le plan de zonage du PLU essaye d’être cohérent. La demande a été étudiée et elle s’est avérée justifiée. Le plan de zonage a donc été modifié afin que les trois parcelles soient classées dans le même zonage (le zonage UCa).

AMENAGEMENT ET PROJET

Plusieurs personnes ont exprimé une volonté de valorisation de la rue du général de Gaulle et du pôle gare.

Réponse : le PADD, dans son axe « un cadre de vie à valoriser », a pour objectif de renforcer la lisibilité du territoire communale, en redéfinissant une entrée ville au niveau de la gare et en accompagnant la valorisation du pôle de la Gare ; en renforçant et créant des pôles de centralités (au niveau du pôle de la

Gare, le pôle linéaire de la rue du Général de Gaulle, le pôle du Haut Pays) ; et enfin en favorisant le renouvellement urbain au sein de l'enveloppe bâtie existante notamment le long des principaux axes reliant les quartiers que sont l'avenue le Foll et les abords de la gare.

La municipalité soutient et agit afin de préserver et de développer le pôle gare et la rue du Général de Gaulle.

Un habitant rappelle l'existence d'un garage insalubre route d'Orly et demande si un nouveau dynamisme sera donné à cette rue ?

Réponse : le PADD prévoit la requalification des entrées de villes, depuis les communes d'Orly, d'Ablon-sur-Seine et de Villeneuve-Saint-Georges.

En outre, des murs anti-bruit seront réalisés pour protéger les quartiers concernés le long des voies du grand Godet et en limite d'Orly ville, des Saules à Orly ville en passant notamment :

- du parc du Grand-Godet au vieux cimetière,*
- dans le quartier Sauret-Châtelier*
- le long de la route d'ORLY.*

Un habitant souhaite limiter les nouvelles constructions en secteur du PEB afin de ne pas exposer des nouvelles constructions au bruit.

Réponse : il a été expliqué durant la réunion publique que la commune était confrontée à un paradoxe entre le PEB et la volonté de l'Etat de densifier de 15%. Le PLU respecte et intègre les obligations du PEB, tout en favorisant l'urbanisation sur des espaces déjà urbanisés.

Un habitant s'inquiète que la zone dite UG soit décrite comme à dominante d'habitat alors qu'il serait peut-être intéressant de valoriser, selon lui, l'ancien terrain de Monvoison en développant une centralité autour de commerces, d'équipement, d'une poste et d'une solution de stationnement. Concernant le terrain de la Pierre-Fitte, il est dommage que ce terrain ne donne pas un accès direct sur la Darse.

Plusieurs personnes demandent ce qu'il est prévu sur le site industriel Monvoisin (anciennement usine BONA SABLA) et estiment qu'il serait intéressant de prévoir des équipements publics (place, terrains de sports, parking...) et des commerces de proximité.

Un habitant demande quel est le devenir du terrain anciennement occupé par l'usine BONA SABLA (15, avenue voie de Seine), notamment aux vues des contraintes du secteur (SEVESO, PPRI...)

Réponse : la qualification de zone à dominante d'habitat, ne signifie pas qu'il n'y aura pas d'équipements ou de commerces. Ce secteur est encore en projet. Il fait d'ailleurs l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dite la Carelle, et d'un périmètre d'attente au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme. La commune de Villeneuve-le-Roi travaille donc encore sur le devenir de ce secteur.

Les Darses et les parcelles entre ces dernières et le terrain de Pierre-Fitte, sont également incluses dans Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dite la Carelle, et d'un périmètre d'attente au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme. La commune et le département collaboreront afin de desservir le terrain de Pierre-Fitte par des liaisons douces.

Une personne souligne les contraintes du site classé SEVESO (concernant la Société Pétrolière du Val-de-Marne (SPVM) rue des Darses à Villeneuve-le-Roi). Peut-on envisager un déménagement du site SEVESO ?

Réponse : C'est le PPRT (Plan de Prévention des Risques Technologiques) de Villeneuve-le-Roi, approuvé par arrêté préfectoral du 20 juillet 2016, qui règlemente ce qui peut être fait autour d'un site classé à risque et comment le faire.

Le PPRT, annexé au PLU, permet de faire du logement en zonage UG.

Pour ce qui est du déménagement du site de la Société Pétrolière du Val-de-Marne, cela est possible. C'est l'un des objectifs de l'OIN ORSA. On peut noter que cela s'est déjà fait ailleurs. Le site pétrolier de Vitry-sur-Seine doit lui aussi être déménagé, comme cela a été fait à Choisy-le-Roi.

Sur la carte des enjeux du PADD, il est indiqué une liaison interquartier entre la rue du Général de Gaulle et le site de Pierre-Fitte (les Darses) permettant de franchir les voies de chemin de fer, qui va financer cela ?

Réponse : la carte des enjeux du PADD détermine des principes et des objectifs à l'échelle de l'ensemble du territoire. Cette liaison est un souhait comme les autres franchissements des voies SNCF à créer. Néanmoins, cela ne signifie pas que le projet sera réalisé. Des études sur la faisabilité technique, réglementaire et financière doivent être faites. En outre, les franchissements des voies de chemins de fer ne sont pas de la compétence communale.

Si le site classé SEVESO déménageait, cette liaison ferait sens afin de réaliser une liaison supplémentaire de la ville d'est en ouest. Le PADD a déterminé des objectifs de développement sur le long terme, qui cadreront le développement urbain des terrains situés entre la voie ferrée et la Seine.

Une personne souligne le manque d'un stade en synthétique et la saturation du city stade.

Réponse : le PADD prévoit la création d'un espace multi-équipement au sein du quartier Paul Bert : avec l'aménagement de la Plaine des jeux (terrains multisports et d'un skate-park). Pour plus de détails, les plaquettes de communication et les documents de concertation du projet de renouvellement urbain sont consultables.

ENVIRONNEMENT ET CIRCULATION DOUCES

Plusieurs personnes ont exprimé le souhait d'un développement de « poumons verts », d'espaces verts et d'espaces de loisirs.

Réponse : la municipalité souhaite préserver et valoriser la trame végétale qui structure le paysage. La commune agit à la fois sur la protection des espaces verts existants et sur la création de nouveaux projets. En effet, le PLU protège les jardins privés en limitant la perméabilisation et en préservant les fonds de parcelle de l'urbanisation. Il a également classé dans son plan de zonage les jardins du quartier du Plateau et du Frais Rosset en « espace paysager, sportif ou récréatif à préserver ».

Depuis plusieurs années, la municipalité ne cesse de développer de nouveaux espaces végétalisés et de loisirs, comme le parc de Paul Bert, le théâtre de verdure, le mail vert avec piste cyclable le long de la voie de Seine (coulée verte), ...

Le PADD a pour objectifs de protéger et mettre en valeur les patrimoines naturels et paysagers du territoire. Ce dernier passe par la valorisation et aménagement d'espaces végétalisés, le maintien de l'équilibre entre les espaces bâtis et les espaces verts, et enfin le maintien des continuités écologiques entre les différents supports de biodiversité.

La commune a réalisé une étude faunistique et floristique, afin d'analyser puis de préserver la biodiversité de la ville. Cette étude sera annexée au PLU.

Enfin, pour réduire la pollution et favoriser une gestion écoresponsable des espaces verts, la commune a mis en place de l'écopâturage, plutôt que de la tonte mécanisée.

Un habitant demande s'il est possible de créer une passerelle vers la gare de triage de VILLENEUVE-SAINT-GEORGES en bas de l'avenue du Maréchal de Turenne, bien qu'il soit conscient du coût d'un tel équipement.

Réponse : la municipalité est consciente des contraintes liées au franchissement de la Seine. Ce projet de passerelle piétonne au-dessus de ce fleuve est à étudier et à analyser en fonction de la faisabilité réglementaire, technique et financière et en fonction des autorisations liées à VNF (Voies Navigables de France) qui gère la Seine.

Plusieurs habitants demandent s'il y a des secteurs de jardins à sauvegarder ou des essences d'arbres ou végétaux à classer ou sauvegarder, et si un dispositif est prévu pour protéger les plantations.

Réponse : la municipalité souhaite préserver et valoriser la trame végétale qui structure le paysage, notamment en mettant en place des contraintes en terme d'espaces verts dans les zones résidentielles afin de maintenir les nombreux jardins privés, éléments identitaires de Villeneuve-le-Roi ; en préservant et protégeant les parcs, squares existants ; et en prévoyant dans les futurs projets d'aménagement ou de renouvellement des espaces végétalisés, d'agrément de qualité.

Le PLU recense les arbres remarquables sur la commune et les protège.

Les alignements d'arbres du domaine public sont classés dans le plan de zonage en « alignements d'arbres à préserver ».

Plusieurs personnes souhaitent un réaménagement des quais de Seine, la création de circulations douces, des accès piétons à la Darse et l'ouverture sur la Seine.

Réponse : le PADD a pour objectifs de :

- *Protéger et mettre en valeur les patrimoines naturels et paysagers du territoire :*
 - o *Poursuivre la reconquête des berges de Seine*
 - o *Permettre la valorisation des espaces végétalisés par :*
 - *l'aménagement d'une coulée verte de la gare jusqu'aux berges de Seine (Noues paysagères et cheminement) ;*
 - *la valorisation de la Coulée verte sous le cône d'atterrissage d'Orly reliant le plateau à la rue Henri Laine ;*
 - *la création ou la valorisation d'espaces verts au sein des quartiers ;*
 - *l'assurance une gestion raisonnée de ces espaces végétalisés via la mise en place de dispositifs réglementaires spécifiques ;*
 - *le développement des cheminements piétons*
- *Hiérarchiser la place de la voiture en agissant sur le plan de circulation (rénovation de l'avenue Paul Vaillant Couturier [trottoirs, voirie, aménagement d'une piste cyclable,...], aménagement d'un giratoire Place Léon Saxel) ; sur la requalification des quais de Seine ; et par la création de zones 30, voire des zones dites de « silence »).*
- *Consolider le maillage de liaisons douces, en assurant un schéma de circulations douces complet à l'échelle communale et relié au maillage intercommunal vers les lieux attractifs tels que les équipements, les écoles, les commerces, etc..., via plusieurs projets ; en développant les projets de création de liaisons douces piétonnes et/ou cyclables (à partir du carrefour du Cadran vers le Haut-pays ; et entre les équipements du plateau et le chemin de la Grusie) ; en accompagnant les voies existantes (sur la voie reliant l'avenue Le Foll et le quartier Paul Bert (avenue Raoul Delattre), le long de l'avenue de la Carelle, reliant le quartier de la Gare au quartier Paul Bert, sur la voie de Seine).*

Quant aux quais de Seine, une grande partie a déjà été réaménagée dans le cadre de l'opération ANRU de Paul Bert avec la création de plusieurs belvédères. Les quais de Seine vers Ablon ont déjà été requalifiés. Il reste une partie à aménager vers Orly qui fait l'objet de diverses protections et qui ne pourra pas être traitée de la même façon.

Le PLU a mis en place une OAP au niveau de La Carelle. Les ouvertures visuelles ou physiques du quartier vers la Darse seront étudiées. Le projet n'est pas encore assez avancé, c'est pour cela qu'un périmètre d'attente a été instauré. La Carelle aura des objectifs environnementaux (espaces verts, biodiversité,

création de vues, gestion des eaux pluviales, ...) importants au vu de la présence des Darses, de l'île aux oiseaux et du PPRI.

Une personne estime que la coulée verte en zonage UE est à l'état d'abandon, car constitué de bouts de jardins de pelouses et de jardins ouvriers. Elle souhaiterait une réhabilitation de la coulée verte comme indiqué dans le PLU et la création de jeux pour enfants ou d'un skate-park.

Réponse : la création de ces jardins est liée au rachat des terrains par le groupe Aéroport de Paris en raison des risques aériens. Dans le PLU, la municipalité a fait le choix de les protéger en les classant en « espace paysager à préserver ».

Actuellement, une grande majorité de ces jardins est gérée par une association dans le cadre de jardins familiaux.

La ville de Villeneuve-le-Roi travaille avec le groupe Aéroport de Paris afin d'améliorer le cadre de vie de ce quartier.

En ce qui concerne l'implantation d'aires de jeux ou de skate-park dans ce quartier, le projet sera étudié ainsi que sa faisabilité réglementaire, technique et financière.

La géothermie évoquée dans le diagnostic du PLU, sera-t-elle proposée aux particuliers comme à CHEVILLY-LARUE ?

Réponse : elle va d'abord être développée pour desservir les groupes de logements sociaux du Hauts Pays, ensuite les équipements publics et enfin la possibilité pour le raccordement des particuliers sera étudiée ultérieurement (notamment les coûts et les faisabilités techniques).

Les voies de chemin de fer étant surélevées à l'est du quartier de la Faisanderie, elles constituent une sorte de digue. Ne serait-il pas possible, lors des crues, de fermer les passages des voies de chemin de fer, pour protéger le quartier de la Faisanderie des inondations.

Réponse : cette solution n'est pas envisageable, car elle condamnerait et empêcherait l'accès aux quartiers situés entre les voies de chemin de fer et la Seine. En outre, avec un tel système le quartier de la Faisanderie ne serait pas forcément à l'abri des inondations liées aux remontées d'eau par capillarité.

Un habitant souligne l'importance de l'Espace Naturel Sensible de la Pierre-Fitte appartenant au département du Val-de-Marne. Il précise que la démarche ENS est une démarche qui a pour objectif premier de protéger un espace dit naturel. Cet espace qui fait partie des plaines inondables de la seine, présente une biodiversité riche à l'échelle locale voire départementale.

Réponse : la commune souhaite conserver cet espace en tant qu'espace naturel à forte valeur environnementale (biodiversité, ...). D'ailleurs le PLU a renforcé sa protection et sa mise en valeur en le classant en zone naturelle (zone N). L'enjeu pour ces prochaines années est de dépolluer le site et de déterminer un projet pour cet espace qui réponde aux exigences du SDRIF, du département et de la commune. Une réflexion est menée sur le devenir des terrains entre les voies de chemin de fer et la Seine. Des connexions et/ou des couloirs écologiques pourront éventuellement relier les darses, l'île aux oiseaux et l'ENS Pierre-Fitte.

L'aide à l'insonorisation devrait perdurer étant donné l'accroissement du trafic aérien et un couvre-feu peut être instauré.

Réponse : le PLU ne traite pas de l'aide à l'insonorisation. Un couvre-feu existe déjà entre 23h et 6h du matin.

CIRCULATION, STATIONNEMENT ET PISTES CYCLABLES

Sur le quartier coteau et gare : plusieurs questions ou remarques ont souligné des problèmes de stationnement dans ce secteur. Des habitants estiment qu'il n'y a pas assez de stationnement par logement, pas assez de stationnement au niveau de la voie de Seine et que la voie de Seine est trop étroite. Ils demandent si un parking est prévu sur la gare à côté de la zone industrielle ; et si un élargissement de la voie de Seine est prévu.

Réponse : lors des réunions publiques, il a été rappelé les exigences réglementaires liées notamment à la loi ALUR (Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) et le SDRIF (Schéma Directeur de la Région Ile-de-France). Les dernières lois cherchent à limiter la création de stationnement, notamment aux abords des pôles de transport. Il s'agit pour la commune de Villeneuve-le-Roi de trouver le juste milieu entre une création excessive de places de stationnement (qui engendre imperméabilité des sols et coût financier pour les projets) et une offre insuffisante au vu des besoins.

De par sa localisation en petite couronne, la voiture, à Villeneuve-le-Roi, a une place importante pour les ménages franciliens, notamment pour faciliter leurs déplacements de banlieue à banlieue. La règle de stationnement du règlement du PLU tient donc compte des besoins de la commune et des spécificités de chaque quartier. Le PADD prévoit de hiérarchiser la place de la voiture dans la ville en agissant sur le plan de circulation et en améliorant le stationnement (réglementer le stationnement sur l'espace public pour la fluidité des quartiers (zone bleue, stationnement résidentiel, etc.), et repenser les dispositions spécifiques selon les quartiers et les destinations autorisées). Une étude sur les besoins en stationnement a été réalisée dans le cadre du PLU.

Enfin, ce quartier est en projet notamment autour de la valorisation pôle gare et des Orientations d'Aménagement et de Programmation du Secteur de la Carelle. Les problèmes sur le stationnement seront étudiés au moment des projets.

Plusieurs personnes ont signalé que le passage sous les voies de chemins de fer, au niveau de la voie de Seine et Avenue Paul Painlevé, est étroit. Il est demandé si un élargissement est possible et prévu, afin de rendre plus accessible les trottoirs.

Réponse : la commune est consciente de ce problème de largeur du passage sous les voies de chemins de fer au niveau de la voie de Seine et Avenue Paul Painlevé, et du manque d'accessibilité de ses trottoirs. Elle défendra l'idée d'un élargissement ou de travaux permettant une meilleure circulation et accessibilité. Cependant, ce projet n'est pas de la compétence communale et devra, avant toute chose, faire l'objet d'une étude approfondie sur la faisabilité réglementaire, technique et financière.

Une personne estime que le réaménagement du carrefour voie de Seine/voie Latérale, malgré les améliorations, reste à sécuriser pour les piétons et les cyclistes surtout sous et à proximité du pont.

Réponse : la commune prend note de ces difficultés. Le secteur est encore en projet. Il fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dite la Carelle, et d'un périmètre d'attente au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme. Le carrefour et les voies seront intégrés dans le projet urbain et une attention particulière sera apportée au niveau de la circulation des véhicules et de la sécurité des piétons et cyclistes.

Plusieurs personnes ont exprimé le souhait de favoriser le déplacement à vélo et la création de pistes cyclables.

Réponse : le PADD a pour objectif la création et le développement des liaisons douces piétonnes et/ou cyclables.

Il prévoit également de consolider le maillage de liaisons douces, en :

- *assurant un schéma de circulations douces complet à l'échelle communale et relié au maillage intercommunal vers les lieux attractifs tels que les équipements, les écoles, les commerces, etc..., via plusieurs projets ;*

- *développant les projets de création de liaisons douces piétonnes et/ou cyclables : à partir du carrefour du Cadran vers le Haut-pays ; et entre les équipements du plateau et le chemin de la Grusie ;*
- *accompagnant les voies existantes (sur la voie reliant l'avenue Le Foll et le quartier Paul Bert (avenue Raoul Delattre), le long de l'avenue de la Carelle, reliant le quartier de la Gare au quartier Paul Bert, sur la voie de Seine).*

Le PADD permettra également une meilleure circulation des vélos, avec son objectif de « hiérarchiser la place de la voiture dans la ville en agissant sur le plan de circulation et en améliorant le stationnement (réglementer le stationnement sur l'espace public pour la fluidité des quartiers (zone bleue, stationnement résidentiel, etc.), et repenser les dispositions spécifiques selon les quartiers et les destinations autorisées) ».

Dans les nouveaux quartiers ou lors de projets urbains, de nouveaux cheminements piétons et des pistes cyclables ont été créés (exemple la coulée verte le long de la voie de Seine).

Dans les quartiers plus anciens, le développement de pistes cyclables est plus compliqué en raison des faibles largeurs des voiries et des normes à respecter. Il y a donc des contraintes techniques comme la largeur des trottoirs pour les personnes à mobilité réduite. Dans certains cas, la création de pistes cyclables serait faite au détriment des alignements d'arbres. Pour favoriser le déplacement à vélo, l'alternative des zones 30 est intéressante.

Rue de la briqueterie : les trottoirs sont encombrés par des véhicules, les garages ne sont pas utilisés pour le stationnement. Il y a un problème de stationnement anarchique et de non-respect des règles du code de la route.

Réponse : au niveau de la rue de la briqueterie, il y a une forte densité donc beaucoup de personnes sur une faible surface. Ce problème de stationnement est renforcé par la mauvaise desserte en transport en commun dans ce secteur.

Le plan de circulation de la commune sera amélioré. Ces problèmes de stationnement anarchique sur le domaine public, liés à de l'incivilité, seront étudiés.

Qu'avez-vous prévu pour contraindre les gens à stationner leurs véhicules chez eux pour ne pas parasiter le stationnement dans les rues ?

Réponse : le PLU, au travers du règlement, est très exigeant en matière du nombre de places de stationnement imposé. Néanmoins, le PLU ne peut pas obliger les habitants à utiliser leur stationnement.

Les seuls moyens d'action de la commune sont la prévention et la répression du stationnement anarchique sur le domaine public. Le plan de circulation de la commune sera amélioré et des zones bleues pourront être créées.

Autour de la rue de la mairie : une personne souligne un problème de stationnement anarchique et la mauvaise position de la place PMR (à placer plutôt près de la pharmacie).

Réponse : le plan de circulation de la commune sera amélioré. Ces problèmes de stationnement anarchique sur le domaine public, liés à de l'incivilité, seront étudiés. La position de la place PMR sera analysée. Son placement est peut-être lié à des exigences techniques ou réglementaires.

Le PLU peut-il faciliter le passage au niveau du pont de la Seine vers la commune de Villeneuve-Saint- Georges ?

Réponse : le PLU n'a pas cette vocation et la commune n'en a pas la compétence. En effet, cette infrastructure est départementale. C'est donc le département qui est compétent.

Néanmoins la municipalité a conscience des difficultés liées à ce pont et les prend en compte.

TRANSPORT

Sur le quartier coteau et gare : un habitant estime que les lignes de bus ne sont pas adaptées.

Réponse : le PADD prévoit de renforcer les transports en commun, en valorisant les infrastructures de transport en commun existantes et à venir afin d'assurer une bonne connexion du territoire au réseau régional (un RER C à 7 min de Paris et l'amélioration de l'accès au secteur de la gare) ; et en poursuivant les réflexions engagées avec les partenaires, afin de garantir une desserte en transport en commun équilibrée sur l'ensemble des quartiers et agir en faveur d'une plus grande fréquence des trains aux heures de pointe.

La ville a créé la ligne du Bord de l'Eau en 2003 et celle du Centaure en 2005. La ligne dite de la Licorne a été modernisée en 2005. La ville participe au financement de ces 3 lignes de bus pour plus de 320 000 euros par an. Depuis 2013, les tracés de la ligne Bord de l'Eau et de la Licorne ont été améliorés et l'amplitude des horaires augmenté pour ces deux lignes.

Une personne ne souhaite pas la mise en place d'une navette fluviale qui remplacerait les transports en commun actuels. Alors qu'une personne serait intéressée par un projet de navette fluviale pour relier Villeneuve-le-Roi et la gare de Villeneuve-Saint-Georges.

Réponse : le PADD a pour objectifs de promouvoir le développement du fret ferré et fluvial et de maintenir, valoriser et développer le port fluvial existant, accessible via la darse.

Les transports en commun déjà existant ne seront pas supprimés, mais développés :

- *En valorisant les infrastructures de transport en commun existantes et à venir afin d'assurer une bonne connexion du territoire au réseau régional : un RER C à 7 min de Paris, l'amélioration de l'accès au secteur de la gare ;*
- *Et en poursuivant les réflexions engagées avec les partenaires, afin de garantir une desserte en transport en commun équilibrée sur l'ensemble des quartiers et agir en faveur d'une plus grande fréquence des trains aux heures de pointe.*

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Quel est l'intérêt de créer une zone centrale ?

Réponse : le PADD a pour objectif de renforcer et créer des pôles de centralités notamment au niveau de la rue du Général de Gaulle. Pour maintenir et développer le commerce de proximité dans cette rue, il a été choisi de lui attribuer un zonage spécifique adapté à ses problématiques : UAa.

Il était autrefois envisagé d'étendre la zone d'activité commerçante autour de l'Intermarché, est-ce toujours d'actualité ?

Réponse : lors de la réunion publique, le Maire de Villeneuve-le-Roi a expliqué que le PLU ne pouvait pas contraindre les entreprises à construire. Mais il peut toutefois rendre possible ces constructions. Il est important que, dans ce secteur, le PLU ne freine pas ce type d'initiatives.

DEMOGRAPHIE ET LOGEMENT

Quelles sont les perspectives de développement démographique, la définition du point mort. Est-ce que la commune va aller au-delà des objectifs du PADD ?

Réponse : L'évaluation des besoins globaux en logements s'appuie sur l'identification de 2 types de besoins :

- *les logements qui répondent aux besoins des nouveaux ménages accueillis*
- *les logements qui répondent aux besoins des ménages déjà présents dans la région : on parle de point-mort. Le point-mort correspondrait au niveau de logements à produire s'il n'y avait pas de croissance de la population. En effet, un logement neuf contribue également à couvrir des besoins dits « non démographiques » qui correspondent au remplacement des logements détruits,*

transformés ou désaffectés (renouvellement), à la compensation de l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants et, enfin, à la réponse à la diminution de la taille moyenne des ménages déjà en place sur le territoire (dessalement).

Sur la dernière période, la commune était à environ 60 logements créés par an. Le PADD faisait une prévision de 90 à 100 logements par an. L'Etat a fait passer ce chiffre à 110 logements par an. La commune suivra les objectifs de 110 logements par an dans la mesure du possible, jusqu'à une éventuelle future révision du PLU.

Un habitant estime que l'objectif de 110 logements par an est difficile à respecter.

Réponse : le PLU est un compromis entre les exigences réglementaires et étatiques, et les spécificités et contraintes locales. La commune de Villeneuve-le-Roi a choisi de densifier les secteurs de la ville bien desservis en transport en commun, comme le pôle Gare ou la voie de Seine. Des secteurs sont encore en projet. La commune fera son possible pour suivre les objectifs de l'Etat sans dénaturer la ville.

L'objectif de 110 logements par an signifie-t-il que la ville doit mettre à disposition 110 logements ou qu'elle doit créer les conditions permettant au secteur privé de créer 110 logements ?

Réponse : l'Etat veut que la ville permette dans son PLU la conception de 110 logement par an. Avec les contraintes locales (PPRI, PPRT, PEB, PGS...), cet objectif est difficile à mettre en œuvre. Néanmoins, le PLU essaye de le garantir et de répartir le développement urbain sur l'ensemble de la commune de Villeneuve-le-Roi, là où cela est souhaitable en gardant la qualité village.

Sur le quartier coteau et gare : une personne trouve qu'il n'y a pas assez de logements sociaux sur la commune et que les nouveaux projets (Nexity, ANRU...) vont diminuer le pourcentage de logements sociaux.

Sur le même quartier, une autre personne estime qu'il y a trop de logements sociaux et qu'ils peuvent conduire, parfois, à des nuisances.

Réponse : il a été énoncé au cours de la réunion publique que le diagnostic traitait en partie de la thématique logement et notamment du logement social. Il a également été précisé que les documents étaient consultables au service urbanisme.

La commune de Villeneuve-le-Roi n'est pas tenue de respecter les 25% de logements en raison du PEB. Toutefois, la municipalité fait le choix de réaliser des logements sociaux et de répartir leur construction sur l'ensemble de la ville. Pour ce qui concerne les destructions de logements sociaux liées au programme national de rénovation urbaine (mené par l'ANRU), il est rappelé que tout logement social détruit doit être reconstruit. C'est une obligation. In fine, on ne peut donc pas réduire le nombre de logements sociaux existants dans un quartier ANRU.

Une habitante estime qu'il faudrait obliger les bailleurs de logements sociaux à louer une place de stationnement avec leur logement, afin de réduire le stationnement anarchique sur le domaine public.

Réponse : la loi oblige à dissocier le logement du stationnement, et les locataires n'ont pas l'obligation de louer une place de stationnement.

4. Conclusion

Beaucoup de questions ou remarques concernaient : la densité, les logements sociaux, la création d'espaces verts et de liaisons douces piétonnes et/cyclable, les problèmes de stationnement et les projets

urbains au niveau du quartier gare et voie de Seine. Les thématiques des questions ont été assez récurrentes.

Toutes les remarques ou questions ont été traitées dans ce document (sauf celle n'ayant pas de rapport avec le PLU). Elles ont été étudiées et analysées, afin de savoir s'il était opportun de les intégrer au PLU. Lorsqu'elles étaient cohérentes avec le PADD, le projet communal, et les exigences réglementaires, le PLU a été modifié pour les intégrer et ainsi améliorer le projet de PLU. Concrètement, le plan de zonage, le règlement et les OAP ont évolués afin de mieux prendre en compte les volontés des habitants.

Certaines remarques dépasseront la simple élaboration du document urbanisme et serviront lors de la définition des projets urbains. Par exemple, les remarques sur le stationnement et les circulations douces seront pris en compte. La volonté d'améliorer les franchissements de la Seine et des voies de chemins de fer seront mis en avant auprès des instances décisionnaires.

La concertation s'est donc tenue de manière continue durant toute l'élaboration du PLU de Villeneuve-le-Roi. Les outils et les moyens d'expression ont été variés afin de toucher un panel de personnes le plus important. Les modalités initialement prévues par le conseil municipal le 10 septembre 2010 ont été parfaitement respectées tout au long de la procédure. Et chaque personne intéressée a pu s'exprimer par écrit ou oral.

La commune remercie l'ensemble de la population et des personnes qui se sont exprimés durant la concertation.

Le Conseil territorial arrêtera le projet de PLU et tirera le bilan de la concertation par délibération en février 2022. Après l'arrêt du projet de PLU et les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et des Personnes Publiques Consultées (PPC), le PLU entrera dans sa dernière phase : l'enquête publique. La population pourra avoir accès à l'ensemble du dossier de PLU et s'exprimer une dernière fois avant l'approbation par délibération du Conseil territorial.

5. Annexes

5.1. Délibération n°2010.09.301

2010 09 301

DEPARTEMENT
DU
VAL-DE-MARNE

REPUBLIQUE FRANCAISE

VILLE DE VILLENEUVE-LE-ROI

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille dix, le dix septembre à 21 heures, le CONSEIL MUNICIPAL de la Commune de VILLENEUVE-LE-ROI, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la Présidence de Didier GONZALES, Député Maire.

Présents :

Didier GONZALES – Dominique FOSSEYEU – Pascal GAGNEPAIN – Monique PHILIPS – Jean-Pierre ROMPILLON – Annie LARUE – Omar KAIKI – Béatrice COLLET – Muryelle BOUTRIN – Josette LAPLAGNE – José DRAMARD – Michel BOUILLE – José DA SILVA VIEIRA – Sylvie PERNA – Daniel SEBTI – Claudine LAIZE – Corinne BEHAL – Philippe GIMILIO – David HOURDEAU – Patricia TAUZIN – Sonia HALILOU – Séverine CHANEAC – Alexandre GONZALES – Joël JOSSO – Bruno BOSSARD – Eric CHAMAULT

Représentés :

Elisabeth ARBEY	représentée par	Jean-Pierre ROMPILLON
Sylvine SAN MARTIN	représentée par	Dominique FOSSEYEU
Pierrette CALVAO	représentée par	Joël JOSSO

Absents :

Guy VERNEYRE
Rosandre VALLERAY
Ignace MAPENGU
Bahia CHERIFI

Secrétaire de la séance : Patricia TAUZIN

Assistée de Monsieur Hervé DOMINICI, Directeur Général des Services.

Republique Française Villeneuve-le-Roi

Délibération du conseil municipal

OBJET : Prescription de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) et définition des modalités de concertation.
DDU/CM

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouveau Urbains,

VU la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003,

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 9 février 1989 approuvant le Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune de Villeneuve le Roi, modifié par délibération du 5 février 1988, du 21 décembre 2000, du 30 juin 2005, du 27 septembre 2007 et du 2 juin 2010,

CONSIDERANT qu'il est nécessaire de prescrire la révision du POS et l'élaboration du PLU afin de le mettre à jour au regard des textes légaux et réglementaires et des différents documents d'urbanisme supra-communaux postérieurs,

CONSIDERANT que l'établissement du PLU présente un intérêt évident pour une gestion du développement durable du territoire communal,

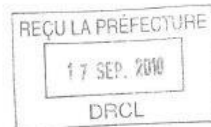
ENTENDU le Rapporteur,

APRES EN AVOIR DELIBERE

Article 1 : Décide de prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Le PLU devra être adapté aux spécificités du territoire communal et répondre, entre autres, aux objectifs suivants :

- Remailler le territoire et renouveler les zones d'habitat notamment par la création de nouveaux quartiers et la requalification des quartiers existants,
- Permettre une urbanisation cohérente des secteurs d'habitat individuel dans un souci de préservation de la qualité architecturale et de l'environnement,
- Favoriser l'emploi au niveau local en contribuant au maintien des activités existantes et à leur redynamisation.



- Améliorer la gestion des déplacements (meilleure desserte en transports en commun, renforcement des liaisons Est/Ouest, de l'accès aux gares et des circulations douces),
- Requalifier les équipements publics en fonction des besoins de la population.

Article 2 : Confie la réalisation des études nécessaires à un bureau d'étude.

Article 3 : Précise que la procédure sera menée selon le cadre défini par les articles L.123-7 à L.123-10 et R.123-16 du code de l'urbanisme en ce qui concerne l'association et la consultation des diverses personnes publiques.

Article 4 : Décide de lancer la concertation prévue à l'article L.300-2 du code de l'urbanisme et de charger Monsieur le Maire de l'organisation matérielle de ladite concertation. Cette concertation se déroulera pendant toute la durée de l'élaboration du projet selon les modalités ci-dessous exposées :

- organisation de réunions publiques ;
- réalisation d'une ou plusieurs expositions ;
(les jours, heures et lieux des réunions publiques et exposition feront l'objet d'une communication spécifique par voie de presse)
- Mise à disposition du public au centre administratif (service urbanisme), aux jours et heures habituels d'ouverture au public, d'un registre destiné à recueillir les observations de toute personne intéressée pendant toute la durée de la procédure ;
- Information sur l'état d'avancement du projet par la diffusion d'articles dans le journal municipal « Villeneuve Magazine », sur le site internet de la ville ou au moyen de divers documents distribués aux habitants.

La municipalité se réserve la possibilité de mettre en place toute autre forme de concertation si cela s'avérait nécessaire.

Article 5 : Sollicite l'Etat et le Département pour qu'une dotation soit allouée à la commune afin de compenser la charge financière correspondant à l'élaboration du PLU.

Article 6 : Autorise le Maire à signer tout contrat, avenant ou convention nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Article 7 : Conformément à l'article L.123-6 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée :

- à Monsieur le Préfet du Val de Marne
- à Monsieur le Président du Conseil Régional
- à Monsieur le Président du Conseil Général du Val de Marne
- à Monsieur le Président de la Chambre de commerce et d'industrie
- à Monsieur le Président de la Chambre des métiers et de l'artisanat du Val-de-Marne
- à Monsieur le Président de la Chambre Interdépartementale d'agriculture d'Ile de France
- à Monsieur le Président du Syndicat des Transports d'Ile-de-France

Article 8 : La présente délibération fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R.123-25 du code de l'urbanisme :

- Affichage en Mairie pendant un mois ;
- Insertion de la mention de cet affichage en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
- Publication au recueil des actes administratifs de la commune.

Pour extrait conforme,

LE DEPUTE MAIRE,
Didier GONZALES



ADOPTÉ

DÉLIBÉRATION N° 2010.09. 301

Transmission Préfecture : 4 7 0 8 4 0
 Réception : 4 7 0 8 4 0
 Publication : 4 7 0 8 4 0
 des actes administratifs : 4 7 0 8 4 0

Susceptible de faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois à compter de sa notification, sa réception par le représentant de l'Etat et sa publication.

5.2. Délibération n°2014.07.401

DEPARTEMENT
DU
VAL-DE-MARNE

REPUBLIQUE FRANCAISE

VILLE DE VILLENEUVE-LE-ROI

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille quatorze, le quinze juillet à 21 heures, le CONSEIL MUNICIPAL de la Commune de VILLENEUVE-LE-ROI, convoqué légalement le 9 juillet 2014, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la Présidence de Didier GONZALES, Maire.

Présents :

Didier GONZALES - Sakina HAMID - Pascal GAGNEPAIN - Dominique FOSSOYEUX - Jean-Pierre ROMPILLON - Béatrice COLLET - Arnaud LAURENT - José DRAMARD - Gérard SADRIN - Sylvie PERNA - Roland MAUREL - Marie-Laure MADELEINE - Claudine LAIZE - Tracey MEUNIER PARKER - Denis TRIPAULT - Marie- Pierre DECONFIN-Frédéric LOUINEAU - Alvaro VENDEIRO - David HOURDEAU - Hema JHODRIAH - Nicolas GICQUEL - Elise GONZALES - Marie Christine FRANCINI - Daniel GUERIN - Rosandre VALLERAY.

Représentés :

Jean-Marie SIMON	représenté par	Sakina HAMID
Jorge ANACLETO	représenté par	Sylvie PERNA
Sandrine LEDIEU	représentée par	Roland MAUREL
Sylvine SAN MARTIN	représentée par	Claudine LAIZE
Elisabeth ARBEY	représentée par	Béatrice COLLET
Eric CHAMAULT	représenté par	Rosandre VALLERAY
Rachid HALLAF	représenté par	Daniel GUERIN

Absents :

Joël JOSSO

Secrétaire de la séance : Nicolas GICQUEL

Assistée de Monsieur Hervé DOMINICI, Directeur Général des Services.

Début de la séance à 21h05.

Accusé de réception en préfecture
094-21946017-20140717-2014-07-401-DE
Date de télétransmission : 17/07/2014
Date de réception préfecture : 17/07/2014

Délibération du conseil municipal

OBJET : Débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune de Villeneuve-le-Roi
DDU/MM/ND

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.110, L.121-1, L.121-4, L.123-1, L.123-6, L.123-8, L.123-9, L.123-18, L.300-2,

VU la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains,

VU la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003,

VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,

VU le schéma Directeur d'Aménagement de la Région d'Île-de-France (SDRIF),

VU le plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 9 février 1989 approuvant le Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune de Villeneuve-le-Roi, modifié par délibération du 5 février 1988, du 21 décembre 2000, du 30 juin 2005, du 27 septembre 2007, du 2 juin 2010 et du 29 novembre 2011,

VU la délibération du Conseil Municipal du 10 septembre 2010 portant prescription de la révision du Plan d'Occupation des Sols en vue de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme sur le territoire communal de Villeneuve-le-Roi et définissant les modalités de concertation,

CONSIDERANT la procédure de concertation mise en place avec les Villeneuvois tout au long de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et qui se poursuivra jusqu'à l'arrêt du PLU par le Conseil Municipal.

CONSIDERANT le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), présenté en annexe,

CONSIDERANT que les articles L.123-9 et L.123-18 du code de l'urbanisme prévoient qu'un débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables doit avoir lieu au sein du Conseil Municipal de la commune concernée au plus tard 2 mois avant l'arrêt du PLU par le Conseil Municipal,



Adresser votre courrier à Monsieur le Maire.

Place de la vieille église - BP 55. 94290 Villeneuve-le-Roi.

www.villeneuve-le-roi.fr

1/2

CONSIDERANT les objectifs poursuivis par l'élaboration du PLU, définis par la délibération du Conseil Municipal du 10 septembre 2010 portant prescription de la révision du Plan d'Occupation des Sols en PLU et définissant les modalités de concertation,

CONSIDERANT que le diagnostic réalisé dans le cadre des études menées a permis de dégager trois principales orientations générales d'aménagement du PADD à savoir :

- 1- Villeneuve-le-Roi, un cadre de vie à valoriser
 - Préserver et valoriser les qualités urbaines de Villeneuve,
 - Optimiser l'organisation des transports des personnes et des marchandises,
 - Répondre aux besoins actuels et futurs des Villeneuvois en équipements publics,
 - Protéger et mettre en valeur les patrimoines naturels et paysagers du territoire.
- 2- Agir en faveur des consommations responsables et prendre en compte les risques et les nuisances
 - Prendre en compte et informer sur la portée des risques et des nuisances,
 - Pour un développement durable du territoire,
- 3- Villeneuve-le-Roi, un territoire équilibré, solidaire, attractif et dynamique
 - Maîtriser l'urbanisation en favorisant la qualité et la diversité de l'habitat,
 - Renforcer les dynamiques économiques de Villeneuve-le-Roi.

CONSIDERANT que le Conseil Municipal est appelé à débattre des orientations générales du Plan Local d'Urbanisme sans vote,

Après avoir débattu des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le Conseil Municipal,

Article 1 : PREND ACTE de la tenue, ce jour, au sein du Conseil Municipal, du débat portant sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du projet de PLU, ainsi que le prévoit les articles L.123-8 et L.123-9 du code de l'urbanisme. Le projet de PADD est annexé à la présente délibération.

Article 2 : PRECISE QUE les observations et remarques qui seront émises et discutées durant la mise en débat du PADD au Conseil Municipal feront l'objet d'un compte rendu annexé au bilan de la concertation, dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLU.

ADOPTÉ

DÉLIBÉRATION N° 2014.07.40A
Transmis en Préfecture : 17 JUL. 2014
Affichée : 17 JUL. 2014
Reçue en Préfecture : 17 JUL. 2014
Rendue exécutoire : 17 JUL. 2014
Publiée au recueil des actes administratifs : 17 JUL. 2014

Susceptible de faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois à compter de sa notification, sa réception par le représentant de l'Etat et sa publication.

Pour extrait conforme,

LE MAIRE,

Didier GONZALES

