

## URBANISME

Ci-après sont également inclus :

- Certificat d'urbanisme informatif en date à VILLEPARISIS du 23 décembre 2025,
- Plan d'exposition au bruit décembre 2025 ;
- Extrait du PLU de Villeparisis, zone UC (pages 78 à 101),
- Plan de situation
- Extrait cadastral

Et relativement à des travaux de construction non conformes : lettre de la Mairie de VILLEPARISIS du 8 décembre 2025 avec annexes :

-certificat d'urbanisme négatif en date à VILLEPARISIS du 28 avril 1988

-arrêté de refus de permis de construire du 7 février 1991

-8 photographies de travaux du 15 mai 1990

-2 photographies du 1<sup>er</sup> juin 1996

-lettre de la Mairie de VILLEPARISIS à ETIMO du 9 juillet 1996

-lettre de la Mairie de VILLEPARISIS à AVOVENTES FR du 29 mars 2000 avec 3 photographies du 25 mars 2000



Demande déposée le 11/12/2025		CU 077514 25 00357
Par	AS CONSEILS	
Demeurant à	12 RUE DE LA GRANDE ILE 77100 Meaux	
Propriétaire	©AVOVENTES.FR	
Sur un terrain sis	23 BIS AVENUE HENRI IV	

**CADRE 1 : DROIT DE PREEMPTION, ET BENEFICIAIRE DU DROIT**

- La Ville de Villeparisis applique le Droit de Préemption Urbain Renforcé sur l'ensemble de la commune, par la délibération n°2008-78 du conseil municipal en date du 17 avril 2008.

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une Déclaration d'Intention d'Aliéner auprès de la Mairie. La D.I.A. comprendra notamment l'indication du nom du propriétaire, de la désignation du bien, du prix et des conditions de la vente projetée. **SANCTION** : *Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.*

**CADRE 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE**

Certificat d'urbanisme :

Parcelle : AM440

Superficie du terrain : 318,00 m<sup>2</sup>

**CADRE 3 : NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN**

Vu l'arrêté du Maire N°21-05895 en date du 16/09/2021, portant délégation de fonction et de signature à ©AVOVENTES.FR 7<sup>ème</sup> adjointe,

Vu le Plan Local d'Urbanisme révisé et approuvé le 15/05/2019,

Vu la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 05/03/2024, la parcelle est située en Zone : - UC : Tissu urbain à dominante pavillonnaire

Pour plus de précisions, vous pouvez consulter le règlement du Plan Local d'Urbanisme sur le site internet de la Ville.

Par délibération n°2007/106 en date du 27 septembre 2007, la commune a décidé du maintien de l'usage du « Permis de Démolir » sur l'ensemble du territoire communal ainsi que de la mise en place de la « Déclaration Préalable » pour toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire communal.

Vu l'arrêté de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France n°19.183 en date du 27/06/2019 approuvant la mise en place des autorisations préalable à la mise en location, avec une entrée en vigueur à compter du 01/01/2020.



**CADRE 4 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME**Certificat d'Urbanisme **INFORMATIF**

Selon les travaux envisagés, une déclaration préalable ou un permis de construire pourraient être exigés.

**CADRE 5 : DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES APPLICABLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Néant

**CADRE 6 : ACCORDS NECESSAIRES**

- CARPF
- VEOLIA
- GRT GAZ
- ENEDIS

**CADRE 7 : EQUIPEMENTS PUBLICS**

**ASSAINISSEMENT** : En cas de non-conformité, aux obligations de raccordement des eaux usées, le particulier sera, en tout état de cause, tenu de mettre son système d'évacuation d'eaux usées en conformité, lors d'une mutation / vente ou d'une demande de permis de construire ou déclaration préalable.

La compétence « Assainissement » ayant été déléguée à la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France (CARPF), veuillez-vous rapprocher de leur service afin d'obtenir les informations relatives aux réseaux.

**CARPF**

Service EAU – ASSAINISSEMENT :

7 rue Georges Pompidou – ZA des Vingt Arpents

77990 LE MESNIL-AMELOT

Tél : 01 60 03 60 87

**VOIRIE :**

- Bordurée
- Communale
- Revêtue

**ALIGNEMENT** -  Alignement actuel non modifié



**CADRE 8 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN****RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES :**

- Servitude T5 : Aéroport de PARIS CHARLES DE GAULLE
- Servitude PT1 : Servitudes de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles
- Servitude PT2 : Servitudes de protection contre les obstacles pour une liaison hertzienne
- Exposition au retrait-gonflement des argiles - Moyen

Par arrêté préfectoral n°07/DAIDD/ENV n° 078 du 06/03/2007, la ville de Villeparisis fait partie de la liste des communes pour lesquelles l'information sur les risques naturels et technologiques majeurs doit être délivrée aux acquéreurs et locataires de biens immobiliers.

- ✓ Par arrêté préfectoral n°2021/DDT/SEPR/180 du 30/06/2021, la ville de Villeparisis est exposée aux risques naturels prévisibles de mouvements de terrains différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles (aléa sécheresse) et sismique.

Nota : ledit arrêté est accessible sur le site internet : <http://www.seine-et-marne.equipement.gouv.fr>

Un état des risques (pièce annexée) devra être joint, à compter du 1er janvier 2006, aux actes et contrats relatifs à la vente ou la location d'un bien.

**SECTEUR DE GYPSES / CARRIERES :**

- Dissolution du gypse antéludien : aléa faible

Pour plus d'informations relatifs à ces éléments consultez :

[http://www.georisques.gouv.fr/connaitre\\_les\\_risques\\_pres\\_de\\_chez\\_soi/ma\\_commune\\_face\\_aux\\_risques/rapport?codeInsee=77514](http://www.georisques.gouv.fr/connaitre_les_risques_pres_de_chez_soi/ma_commune_face_aux_risques/rapport?codeInsee=77514)



**CADRE 9 : TAXES ET CONTRIBUTIONS**

Les taxes et contributions ne peuvent être examinées qu'à l'examen de l'instruction de demande d'autorisation.

Les renseignements ci-dessous n'ont qu'un caractère indicatif, valable à la date de délivrance du présent certificat.

**Fiscalité applicable aux constructions en date de délivrance du présent certificat****Travaux et participations susceptibles d'être exigés à l'occasion de l'opération**

Les contributions cochées ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'un permis d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir ou un terrain de camping ou en cas de non-opposition à une déclaration préalable :

- ✓ Redevance pour création de bureaux ou de locaux commerciaux en région d'Ile-de-France, 3ème circonscription de l'unité urbaine de Paris (articles L.520-1 et L.520-3 du Code de l'urbanisme) :  
Bureaux : 51,68 €/m<sup>2</sup>, locaux commerciaux : 33,08 €/m<sup>2</sup>, locaux de Stockage : 14,48 €/m<sup>2</sup>,
- ✓ Redevance d'archéologie préventive :  
pour tous travaux d'aménagement affectant le sous-sol : taux 0,55%

**Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :**

- ✓ Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8)

**Participations préalablement instaurées par délibérations :**

- ✓ **Taxe d'Aménagement** : Conformément à la loi de finance rectificative n° 2010-1658, notamment son article 28, conformément au code de l'urbanisme, notamment ses articles L 331-1 et suivants, **l'ajustement de la taxe a été voté par délibération n° 2018-61/11-11 du 09 novembre 2018**. La taxe appliquée à la zone a un taux de : 5%.

**CADRE 10 : INSALUBRITE – PERIL****INSALUBRITE :**

La parcelle n'est pas dans un périmètre de résorption de l'habitat insalubre, de restauration immobilière ou de rénovation urbaine.

Elle n'est pas frappée d'un arrêté d'insalubrité, de péril, d'une interdiction d'habiter ou d'une injonction de travaux.

**PERIL :**

Aucun arrêté de péril n'est en cours sur la parcelle.

**ETAT PARASITAIRE :**

- **Termites :**

Il n'existe pas d'arrêté préfectoral termites sur la commune.

- **Mérules :**

Il n'existe pas d'arrêté préfectoral mérule sur la commune.

**PERMIS DE LOUER** : Avant toute mise en location d'un bien, vérifier que celui-ci ne se situe pas dans une zone où l'autorisation préalable de mise en location dit « permis de louer » est obligatoire.

MAIRIE DE VILLEPARISIS - Service Permis de Louer

32, Rue de Ruzé - 77270 VILLEPARISIS

Tél : 01 64 67 52 68 ou 01 64 67 52 07

Fait à VILLEPARISIS

Le 23 DEC. 2025

Pour le Maire et par délégation

Maire-Adjointe





**LIRE ATTENTIVEMENT LES INFORMATIONS SUIVANTES****- INFORMATIONS GENERALES -****PROLONGATION DE VALIDITE**

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, une seule fois pour une durée de 18 mois, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité et si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres applicables au terrain n'ont pas évolué.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal
- soit déposée contre décharge à la mairie

**FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION**

Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités administratives requises devront être accomplies : Permis de Construire, Autorisation de Lotir, Permis de Démolir, ou Déclaration de Travaux.

**ATTENTION :** Le non-respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles indiquées dans le certificat d'urbanisme, est passible d'une amende. La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

**RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE (Article L.421-2 et R.421-1-1 du Code de l'urbanisme)**

L'établissement du projet architectural est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire. Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier pour elles-mêmes, une construction dont la surface hors œuvre nette n'exécède pas 150 m<sup>2</sup>.

**DIVISIONS DES TERRAINS**

Sauf si la division constitue un lotissement (article R.315-1 du Code de l'Urbanisme), tout propriétaire a la possibilité de diviser son terrain comme il l'entend, mais les nouveaux lots de propriété issus de la division, qu'ils soient ou non bâtis, ne sont pas nécessairement constructibles, compte tenu de leurs dimensions, de leurs formes et des règles d'urbanisme qui s'y appliquent.

Les cessions effectuées sans autorisation de lotir, alors que cette autorisation était nécessaire sont entachées de nullité (article L.315-1 du Code de l'Urbanisme). Il en est de même des divisions de propriétés bâties non précédées de la délivrance d'un certificat d'urbanisme (article L.111-5 du Code de l'Urbanisme), sauf exceptions prévues à l'article R.150-5 du même Code.

**DELAIS ET VOIES DE RECOURS**

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui souhaite en contester le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans un délai de deux mois à compter de la notification du certificat. Il peut également former, dans un délai d'un mois à partir de cette même notification, un recours gracieux auprès de l'auteur de la décision, ou un recours hiérarchique auprès du ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat a été délivré par le préfet.

Il est important de noter que ces recours administratifs (gracieux ou hiérarchique) n'interrompent ni ne prolongent le délai de recours contentieux, qui doit impérativement être introduit dans les deux mois suivant la délivrance du certificat d'urbanisme.

**SANCTIONS EN CAS D'INFRACTION - ATTENTION**

- L'utilisation du sol en méconnaissance des règles d'urbanisme est punie d'une amende.
- La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

**RENSEIGNEMENTS**

Pour toute demande de renseignements complémentaires s'adresser à :

Mairie de Villeparisis

Service Urbanisme

32 rue de Ruzé

77270 VILLEPARISIS -







# ZONE UC

## PRÉAMBULE

*La zone UC correspond aux quartiers résidentiels de la ville, sous forme d'habitat pavillonnaire avec jardins.*

*Cette zone comprend deux secteurs UCa au sud de la ville / avenue du 8 mai 1945 – Faux Quonins, et au nord-est de la ville, Allée de Savoie, qui sont caractérisés par des lotissements d'habitat individuel plus dense et le plus souvent mitoyen.*

## **CHAPITRE UC 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ**

### **Article UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'hébergement hôtelier et touristique, d'industrie, de commerce de gros, de centre de congrès et d'exposition et d'exploitations agricoles ou forestières ;
- Les constructions à destination autre que l'habitat, qui par leur usage pourraient engendrer des nuisances ou incommodités pour le voisinage (cf article R 111-2 du code de l'urbanisme) ;
- les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ou au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- l'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
- l'aménagement de terrains destinés au stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- les dépôts couverts ou non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets, y compris les carrières ;
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation ou à déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, à l'exception de celles liées à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone, tels que laveries, chaufferies, climatisations, etc ;
- les établissements recevant du public de plus de 100 personnes et les immeubles de grande hauteur sur les secteurs concernés par la « zone permanente d'interdiction », réglementée par l'arrêté du 3 novembre 2015 précisant les prescriptions minimales à observer pour préserver la sécurité des personnes au voisinage d'une canalisation de gaz Haute Pression en service (voir la fiche d'information et la carte des canalisations de gaz dans les pièces annexes du PLU).
- toute construction dans les secteurs identifiés comme Espaces Boisés Classés sur le plan de zonage, conformément à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme ;
- toutes constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 dans les Espaces Verts à Protéger (EVP), identifiés sur le plan de zonage, conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
- Les abris à animaux liés à la présence d'élevages familiaux et professionnels.

- Le long des cours d'eau et des mares identifiés sur le plan de zonage, toute construction et installation est interdite dans une marge de recul de 5 mètres comptées à partir des rives du cours d'eau.

### **Article UC 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages ou travaux à destination de bureaux à condition qu'ils n'engendrent aucune nuisance ou incommodité pour le voisinage (cf article R 111-2 du code de l'urbanisme).
- les constructions, ouvrages ou travaux à destination de commerce et d'activités de service (à l'exception des commerces de gros et des hébergements hôteliers et touristiques qui sont interdits dans la zone) à condition qu'ils n'engendrent aucune nuisance ou incommodité pour le voisinage (cf article R 111-2 du code de l'urbanisme).

- A ce titre, les nuisances liées au trafic automobile et de poids lourds induits par l'activité doivent être prises en compte et gérées pour réduire les impacts sur les voies d'accès. Ceci s'applique particulièrement aux livraisons qui doivent être organisées de façon à limiter au maximum la gêne apportée à la circulation automobile et aux piétons ;

De plus, les constructions à destination d'activités artisanales et de commerces de détail, et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont limitées à 150 m<sup>2</sup> de SDP.

- les constructions à destination d'entrepôts, à condition qu'elles soient un accompagnement à une activité artisanale ou de commerce de détail, présente sur le même terrain, et que la surface de plancher dédiée à l'entrepôt soit inférieure ou égale à un tiers de la surface de plancher totale dédiée à l'activité ;
- Les affouillements et les exhaussements des sols sont interdits lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers. Dans ces cas, ils ne pourront dépasser 0,20m de hauteur, ils devront être techniquement justifiés et rester ponctuels (en aucun cas ils ne pourront concerner la totalité de la surface du terrain ou de la construction). Ces dispositions ne s'appliquent pas aux travaux sur le réseau routier public.
- les établissements recevant du public de plus de 100 personnes et les immeubles de grande hauteur, à condition que leur construction ou extension ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes sur les secteurs concernés par la « zone intermédiaire ». La démonstration de la limitation de l'atteinte à la sécurité des personnes fera l'objet d'une étude spécifique, soumise aux services compétents. La « zone intermédiaire » est réglementée par l'arrêté du 3 novembre 2015 précisant les prescriptions minimales à observer pour préserver la sécurité des personnes au voisinage d'une canalisation de gaz Haute Pression en service (voir la fiche d'information et la carte des canalisations de gaz dans les pièces annexes du PLU).
- Dans les Espaces Verts à Protéger (EVP) délimités au document graphique annexé au règlement / ou au plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, seuls sont autorisés les travaux ne compromettant pas le caractère et l'unité de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur. Les cheminements de nature perméable ou végétalisés y sont autorisés. Tout aménagement doit préserver sa dominante végétale et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente. Seules des constructions légères, telles que des abris de jardin, pergolas, kiosques peuvent y être implantées.
- Les arbres remarquables identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés.

**Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives à la salubrité, à la prévention et à la protection contre les nuisances.**

**- Isolement acoustique des constructions contre les bruits**

Aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral au titre des voies bruyantes, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

**- La pollution des sols**

Sur les sites potentiellement pollués (*Cf annexe 11 du présent règlement : Sites recensés dans la base de données BASIAS*), tout changement d'usage de ces sites doit s'accompagner de la recherche d'éventuelle pollution afin d'évaluer les conséquences potentielles sur la santé humaine.

Le règlement graphique (zonage) localise les SIS (Secteurs d'Information des Sols) du territoire. Les fiches correspondantes sont consultables dans les annexes du présent PLU (Pièce n°5 - Annexe 16).

**- Retrait-gonflement des sols argileux**

La carte « Retrait-Gonflement des sols argileux » annexée matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe.

**- Gypse :**

En annexe du PLU sont matérialisés les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du Gypse. Dans ces secteurs, il est de la responsabilité du constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées en se référant aux dispositions de la notice jointe en annexe 9 (Fiche technique Gypse) du présent règlement.

Dans ces périmètres, la réalisation de constructions ou d'installations, la surélévation, l'extension, ou la modification des bâtiments peuvent être refusées ou faire l'objet de prescriptions spéciales en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et de prévenir tout risque d'éboulement ou d'affaissement.

### **Article UC 3 : Dispositions en matière de mixité sociale et fonctionnelle**

Dans les périmètres des secteurs réglementant la taille minimale des logements en application de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, les projets créant ou aménageant trois logements ou plus devront prévoir qu'au moins 66% des logements soient des T3 et plus (lorsque le résultat du calcul du nombre de logements aboutit à un nombre comportant une décimale, un logement est comptabilisé).

## **CHAPITRE UC 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES**

### **Article UC 4 : Emprise au sol des constructions**

#### **4.1 Règle générale**

L'emprise au sol des constructions, hors annexes, ne peut excéder 35% de la superficie du terrain.

Les annexes, hors piscine, ne devront pas dépasser 25m<sup>2</sup> cumulés d'emprise au sol.

#### **4.2 Dispositions particulières**

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article UC 5 : Implantation des constructions**

#### **5.1 Par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **5.1.1 Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des voies de desserte publiques ou privées et des emprises publiques.

Ne sont pas comptés dans le calcul du recul, et sont donc autorisés dans la marge de recul :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture inférieur ou égal à 0,50 m d'épaisseur / de profondeur ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur inférieur ou égal à 0,50 m d'épaisseur / de profondeur, sur des constructions existantes ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les escaliers et perrons de moins de 1,40 m de hauteur par rapport au terrain fini.

##### **5.1.2 Dispositions générales**

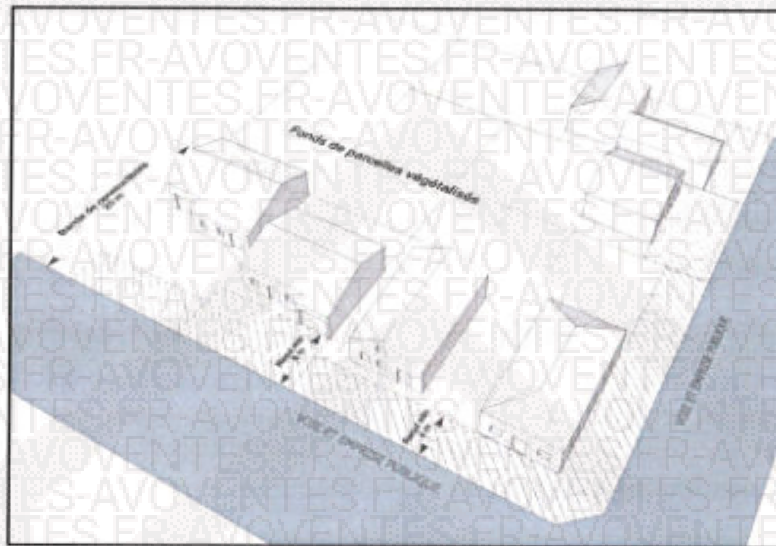
Les constructions nouvelles et extensions doivent être implantées dans une **bande de constructibilité de 20 mètres** de profondeur mesurée perpendiculairement à tout point de :

- l'alignement actuel des voies existantes (publiques et privées) ouvertes à la circulation motorisée ;
- l'alignement future des voies publiques ouvertes à la circulation motorisée ;

Au sens du présent règlement, la bande de constructibilité ne peut-pas être mesurée à partir des futures voies privées. Ainsi, la constructibilité ne sera donc pas autorisée à partir des voies privées nouvelles.

Leur implantation doit respecter un recul minimum de :

- 4 mètres par rapport à l'alignement actuel ou à créer, pour la construction principale ou la partie de construction principale ;
- 6 mètres par rapport à l'alignement actuel ou à créer, pour la ou les parties de construction comprenant l'accès des véhicules motorisés dont l'accès est fermé par un portail coulissant. Ce recul est porté à 8m dans le cas d'un accès fermé par un portail à battants.



Au-delà de la bande de constructibilité de 20 mètres sont autorisés :

- les constructions annexes ;
- les piscines de plein air et les terrasses non couvertes de moins 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et services d'intérêt collectif ;
- Les escaliers et perrons édifiés dès lors qu'ils ont une profondeur inférieure à 2 mètres et qu'ils sont liés à la construction principale.

### 5.1.3 Dispositions particulières

Une implantation autre que celle inscrite à l'article 5.1.2 peut également être autorisée dans les cas suivants :

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles mentionnées ci-dessus, des travaux peuvent être réalisés :

- dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser (en hauteur ou de façon latérale) ;
- au-delà de la bande de constructibilité de **20 mètres**, sans dépasser une emprise au sol maximum de 20m<sup>2</sup>.

Lorsqu'il s'agit de travaux de construction ou d'aménagement pour un garage accompagnant une construction principale à destination d'habitat, pour lesquels il est démontré l'impossibilité technique de les réaliser dans le respect des dispositions générales ci-dessus, ils doivent être réalisés :

- A l'alignement ou en respectant un recul minimum de 0,50 mètre par rapport à l'alignement ;
- En respectant les dispositions relatives aux annexes en ce qui concerne notamment l'emprise au sol et la hauteur.

Lorsqu'il s'agit de locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs et les pylônes, ceux-ci peuvent être implantés à l'alignement, ou avec un recul minimum de 0,50 mètre par rapport à l'alignement.

Lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs, celles-ci peuvent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres, à l'exception du secteur UCb, où elles peuvent être implantées, soit :

- o soit à l'alignement ;
- o soit en respectant un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation motorisée ou des emprises publiques ;
- o soit en continuité de la façade d'une construction existante en bon état implantée sur le terrain voisin ou sur le même terrain.

## 5.2 Par rapport aux limites séparatives

### 5.2.1 Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond du terrain.

Sont pris en compte pour l'application de cet article, les terrasses surélevées au-dessus de 0,60 m par rapport au terrain fini.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de cet article, les marquises d'entrée, les éléments d'architecture, les éléments techniques inférieur ou égal à 0,50 m d'épaisseur sur façade (tels que débords de toitures, corniches, procédés d'isolation extérieure), les terrasses au sol jusqu'à 0,60 m de hauteur par rapport au terrain fini, les parties enterrées des constructions, les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite, les rampes de garage, et les escaliers et perrons de moins de 1,40m de hauteur par rapport au terrain fini.

### 5.2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**Dans une bande de constructibilité maximum de 20 mètres** comptés à partir de l'alignement ou de la limite de fait de la voie privée ou de l'emprise publique, les constructions peuvent être implantées soit en retrait, soit au maximum sur une des limites séparatives latérales, à l'exception des **secteurs UCa**, où les constructions peuvent être implantées sur une ou les deux limites séparatives latérales.

Seules les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond de terrain.

**Au-delà d'une bande de constructibilité maximum de 20 mètres**, seules les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et/ou de fond.

En cas de retrait, celui-ci doit respecter les distances prévues au paragraphe 5.2.3 ci-dessous (calcul des retraits).

### 5.2.3 Calcul des retraits

Le retrait est mesuré perpendiculairement de tout point de la construction jusqu'au point de la limite séparative qui en est le plus proche.

**En tout point d'une façade avec baie**, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction, avec un minimum de : 8 mètres pour les limites séparatives latérales et de fond de terrain ( $L=H \geq 8$  m).  
**En secteurs UCa**, ce retrait est ramené à un minimum de 4 mètres ( $L=H \geq 4$ m).

**En tout point d'une façade sans baie**, le retrait doit être au moins égal à :

- 3 mètres pour les limites séparatives latérales ( $L \geq 3$  m)
- 6 mètres pour les limites séparatives de fond ( $L \geq 6$ m). **En secteurs UCa**, ce retrait est ramené à 3 mètres ( $L \geq 3$  m).

Pour le calcul des retraits :

La hauteur désigne la différence d'altitude entre le point de la construction ou partie de construction concernée et le point de la limite séparative le plus proche pris au niveau du fonds voisin. Pour les constructions à toiture-terrasse, la hauteur est mesurée à l'acrotère et pour les constructions à toiture à pente(s), la hauteur est mesurée au faîtage.

### 5.2.4 Dispositions particulières

Dans le cas où des installations de type terrasses se situeraient à moins de 8m d'une limite séparative, il sera exigé la mise en place d'un pare-vues (ou brise-vues) d'une hauteur maximale de 1,7m.

L'implantation des constructions ne tient pas compte de la bande de **constructibilité de 20 mètres** comptés à partir de l'alignement ou de l'emprise publique et le calcul des retraits peut être différent dans les cas suivants :

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée sur limite (s) séparative (s) ou avec un retrait moindre, ceux-ci peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante ou sans les dépasser. Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter les retraits prévus ci-dessus. Il sera autorisé tout système de pare-vue visant à limiter les vues sur les terrains limitrophes.

Lorsqu'il s'agit de travaux de construction ou d'aménagement pour un garage accompagnant une construction principale à destination d'habitat existante à la date d'approbation du PLU, pour lesquels il est démontré l'impossibilité technique de les réaliser dans le respect des dispositions générales ci-dessus, ils peuvent être réalisés en limite séparative latérale ou avec un retrait minimum de 1 mètre. Dans ce cas, le volume bâti qui sera implanté entre la construction principale existante à la date d'approbation du PLU et la limite séparative latérale devra respecter les dispositions relatives aux annexes, notamment en ce qui concerne l'emprise au sol et la hauteur.

Lorsqu'il existe une servitude de cour commune, au sens de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, en tout point de chaque partie de construction, la distance la séparant du point le plus proche d'une autre partie de construction non contigüe doit respecter les marges minimales suivantes :

- o dans le cas où l'une au moins des deux façades comporte au moins une baie, la distance minimale à respecter doit être de 8 mètres minimum ;
- o dans le cas où aucune des façades ne comporte de baie, la distance minimale à respecter doit être de 4 mètres minimum.

- Lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires à services publics ou d'intérêt collectif celles-ci peuvent être implantées en tout ou partie sur les limites séparatives ou en retrait. Dans ce cas, le retrait doit être au moins égal à 2,50 mètres.
- Lorsqu'il s'agit d'une annexe ou de locaux techniques liés aux différents réseaux, à la sécurité, à un service public, à la voirie, à la gestion des eaux, à la protection phonique ou à la distribution d'énergie tels que les pylônes, ces constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et/ou de fond dès lors que celles-ci ne comportent pas de baie en limite, ou en retrait. Dans ce cas, le retrait doit être au moins égal à 0,50 mètre.

### 5.3 Les unes par rapport aux autres sur une même propriété

#### 5.3.1 Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions non contiguës sur un même terrain.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de cet article, les marquises d'entrée, les éléments d'architecture, les éléments techniques inférieur ou égal à 0,50 m d'épaisseur sur façade (tels que débords de toitures, corniches, procédés d'isolation extérieure), les terrasses au sol jusqu'à 0,60 m de hauteur par rapport au terrain fini, les parties enterrées des constructions, les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite, les rampes de garage, et les escaliers et perrons de moins de 1,40m de hauteur par rapport au terrain fini.

#### 5.3.2 Règle générale

En tout point de chaque partie de construction, la distance la séparant du point le plus proche d'une autre partie de construction non contiguë doit respecter les marges minimales suivantes :

- dans le cas où l'une au moins des façades comporte au moins une baie, la distance minimale à respecter correspond à la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 8 mètres ;
- dans le cas où aucune des façades ne comporte de baie, la distance minimale à respecter correspond à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 4 mètres.
- Dès lors que l'une des constructions est une annexe, la distance minimale entre elles est fixée à 4 mètres. Toutefois, il n'y a pas de distances à respecter entre deux annexes ni lorsque l'annexe possède une emprise au sol inférieure ou égale à 15m<sup>2</sup>.

#### 5.3.3 Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée avec une distance moindre que celle exigée ci-dessus :

- ceux-ci sont autorisés dès lors qu'il s'agit de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur maximum de 0,50 m ;
- ils peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante. Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter les distances prévues au paragraphe 5.3.2.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les ouvrages électriques à haute et très haute tension.

## Article UC 6 : Hauteur maximale des constructions

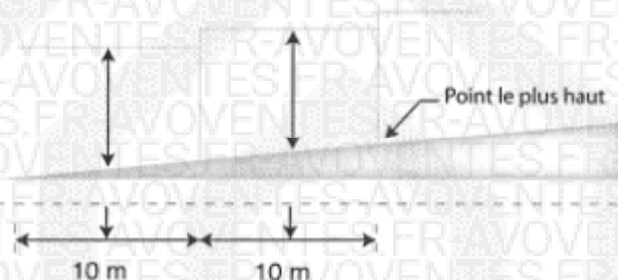
### 6.1 Champ d'application

La hauteur maximale des constructions est mesurée à compter du terrain naturel avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction.

Ne sont pas comptés dans le calcul des hauteurs :

- les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, locaux techniques dès lors qu'ils sont implantés en retrait de 1,5 mètres minimum des façades et qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 2 mètres ;
- les dispositifs de production d'énergie renouvelable et les garde-corps de sécurité en partie ajourés implantés en toiture-terrasse végétalisée, dès lors qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 1,20 mètre.

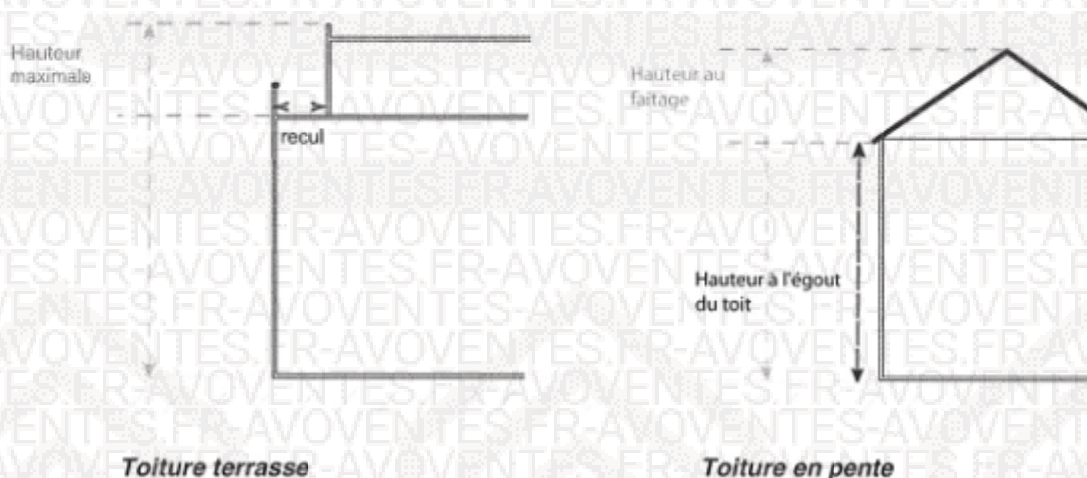
Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au milieu de sections nivelées de 10 mètres de longueur dans le sens de la pente. La cote de hauteur de chaque section est prise et s'applique au milieu de chacune d'elle.



### 6.2 Règle générale

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou 7,50 mètres à l'acrotère en cas de toiture-terrasse végétalisée et 10 mètres au faîtage en cas de toiture à pentes.

Pour les annexes, la hauteur maximale est limitée à 3,50 mètres au faîtage et 3,00 mètres à l'acrotère.



### 6.3 Dispositions particulières

Pour une construction existante dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximum autorisée peuvent être réalisés : des opérations d'extension, ou d'amélioration dans la limite de la hauteur de ladite construction avant travaux.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif, notamment pour les ouvrages électriques à haute et très haute tension.

## Article UC 7 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

### 7.1 Règle générale

En référence à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

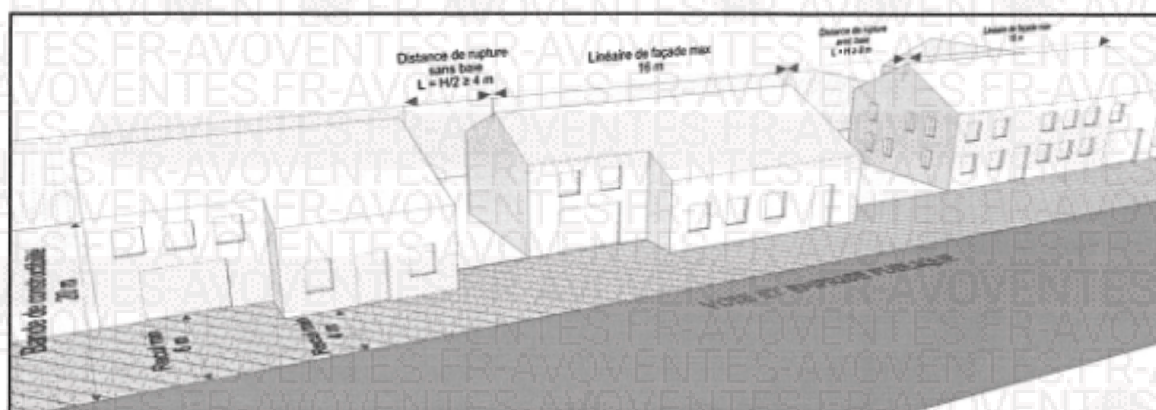
Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Toutefois, cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine.

Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent pas être laissés apparents. Les bacs aciers sont interdits.

### 7.2 Matériaux et aspect des façades

Les différents murs de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

Les constructions ne pourront pas avoir un linéaire de façade supérieure à 16 mètres. À partir de 16 mètres, il devra obligatoirement y avoir une rupture. La distance entre les constructions devra respecter les règles de l'article régissant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (5.3).



Pour les constructions avec des toitures à pentes, en cas de façade en pignon sur un terrain d'angle, le pignon devra être traité différemment du reste de la façade tout en assurant une harmonie avec celle-ci. Ce traitement pourra se traduire par un changement de matérialité et/ou de couleur.

Les marquises sont autorisées.

Les parties de construction édifiées sur les toitures terrasses telles que les cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les vérandas et verrières ne doivent pas être perçues du domaine public, sauf si ces vérandas ou verrières viennent s'harmoniser avec le bâti existant et renforcer la qualité architecturale de la construction :

- soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes,
- soit en s'accordant aux constructions, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et les matériaux voisins.

Les constructions comportant plusieurs logements devront comporter des antennes et paraboles destinées à un usage collectif. L'implantation d'antennes et de paraboles individuelles est dans ce cas interdite.

L'ensemble des façades de la construction, et en particulier la façade arrière, doivent être traitées avec le même soin que la façade avant.

### 7.3 Toitures

Les combles et toitures devront présenter une unité de conception et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées (avec un substrat d'au moins 0,10 mètre d'épaisseur). Toutefois, en cas d'installation d'un ou plusieurs dispositifs de production d'énergies renouvelables, il pourra être dérogé en partie à cette obligation.

En cas de toiture à pentes, celles-ci doivent avoir une inclinaison comprise entre 25° et 45° pour les constructions autres que les annexes. En cas d'extension d'une construction existante, la toiture des nouvelles parties de construction devra avoir une inclinaison inférieure à 45° et favoriser le raccordement avec la toiture existante.

Les toitures de type Mansart sont interdites.

Les matériaux d'aspect tôle ondulée, papier goudronné, plastique ondulé, fibrociment et bacs aciers sont interdits. Toutefois, pour les annexes le bac acier est autorisé si elles ne sont pas visibles depuis le domaine public.

### 7.4 Clôtures

#### 7.4.1 Traitement entre l'espace public et les constructions

L'espace compris entre la construction et l'alignement doit être traité de façon à participer à la composition du paysage urbain et faire au moins partiellement l'objet d'un traitement végétal. Des recommandations illustrées sont disponibles en annexe 14 du présent règlement.

#### 7.4.2 Clôtures

Les clôtures sur voie publique ou privée et sur emprise publique participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

A l'alignement (des recommandations illustrées, en complément des dispositions ci-dessous, sont disponibles en annexe 14 du présent règlement) :

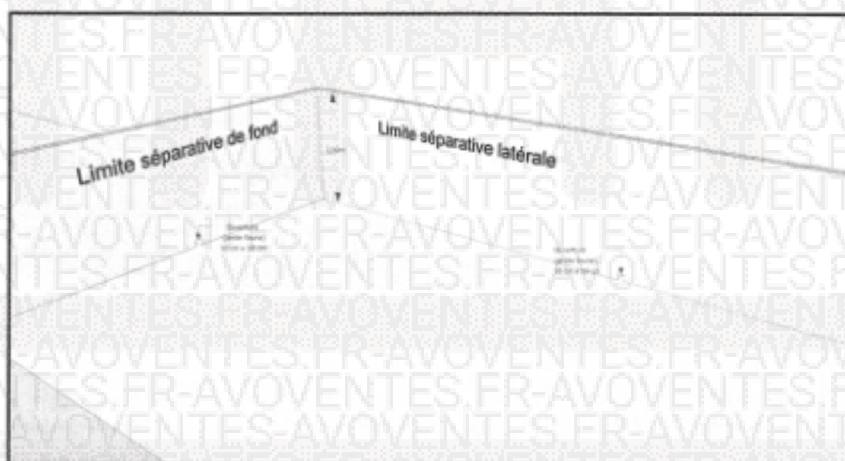
- Les clôtures seront constituées d'un mur bahut de 1,20 m maximum surmonté d'un système ajouré, la hauteur totale ne pouvant excéder 1,80 m. Cette hauteur peut atteindre 2 mètres pour les piliers d'encadrement (de portail et de portillons).
- Les clôtures pourront être doublées de haies végétalisées.
- Les dispositifs d'occultation des systèmes ajourés, quels qu'ils soient, sont interdits y compris les filets, bâches, canisses, végétation artificielle, etc... (liste non exhaustive). Cette règle s'applique également aux balcons, loggias etc...
- Les persiennes sont interdites.

- Les murs doivent obligatoirement être enduits des deux côtés. Les murs en gabions et les parements, quels qu'ils soient, sont interdits.
- La couleur des dispositifs doit être compatible avec le nuancier présent en annexe 14.
- La hauteur maximale de la clôture se calcule depuis la rue.
- La clôture doit faire l'objet d'une unité et/ou d'une harmonie de traitement (couleurs et matériaux) et doit être composée de 3 matériaux maximum.
- Il doit être assuré une harmonie de couleur entre les composants de la clôture (grille, portail, portillon...) et ceux de la maison (portes, volets et garde-corps).
- Les portails droits sont à préférer aux formes incurvées, cintrées ou en « chapeau de gendarme ».
- Les piliers doivent être conçus en harmonie avec le mur de clôture et le bâtiment.
- Le couronnement des piliers doit rester sobre et en harmonie avec les piliers et l'ensemble de la clôture.

Les clôtures en limite de l'emprise publique pourront faire l'objet d'un recul au droit du portail d'accès automobile et de ces abords immédiats (sur un linéaire maximum de 4 mètres) afin de faciliter et sécuriser les mouvements des véhicules en traversée de trottoirs.

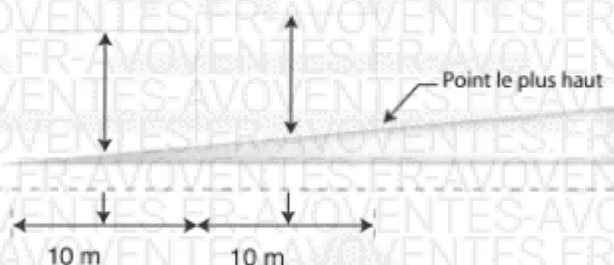
En limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Le choix des matériaux est laissé libre au pétitionnaire (haies vives, grillage doublé ou non d'une haie vive, mur plein, mur bahut surmonté d'une clôture ajourée, paroi en bois, etc.)

Les clôtures situées en limite séparatives latérales et de fond de terrain devront être perméable à la petite faune. Pour cela, chaque clôture située en limite séparatives et de fond de terrain devra comporter au minimum une ouverture de 10 cm de hauteur par 10 cm de largeur aménagée au niveau du sol.



### 7.4.3 Dispositions particulières

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les clôtures sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 10m de longueur ou de largeur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune.



## 7.5 Dispositions diverses

### 7.5.1 Energies renouvelables

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à leur bonne insertion à la construction.

En cas d'installation de panneaux solaires, le pétitionnaire devra se reporter à l'annexe 5 du présent règlement.

### 7.5.2 Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture (gaines, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...) doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions et être installées, le cas échéant, dans le cadre d'antennes collectives. Leur installation devra s'accompagner de dispositions visant à les rendre le moins visibles possible depuis la rue.

Les antennes relais de téléphonie mobile et du réseau wifi ne peuvent être implantées à moins de 100 mètres d'un établissement scolaire ou tout autre établissement d'accueil d'enfants.

### 7.5.3 Locaux annexes et équipements techniques

Les annexes et locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale des constructions et de leurs espaces extérieurs.

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

### 7.5.4 Les climatiseurs et systèmes de ventilation (appareils d'air conditionné)

Les climatiseurs et systèmes de ventilation ne doivent pas être installés sur la ou les façade(s) visible(s) depuis le domaine public. De plus, ils ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

## 7.6 Les éléments protégés du patrimoine bâti (Article L151-19 du Code de l'urbanisme)

Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Tout projet doit, sauf contraintes techniques fortes, conserver les dépendances qui présenteraient un intérêt historique ou architectural ainsi que les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles...) Les clôtures pleines sont, dans ce cas, autorisées.

Le projet doit préserver au mieux la composition initiale des façades des constructions ainsi que les matériaux d'origine.

Les nouveaux percements doivent s'intégrer aux compositions d'ensemble et pourront être interdits s'ils portent atteinte au rythme des ouvertures qui composent originellement les façades.

En cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, certains mécanismes de fermeture pourront être interdits (volets roulants, rideaux de fer...). La pose des caissons de volets roulant à l'intérieur doit être privilégiée. Toutefois, une pose extérieure pourra être admise si le caisson ne dépasse pas la largeur du linteau.

En cas de travaux d'extension, de réhabilitation ou de rénovation, l'utilisation des matériaux traditionnels de la construction originelle est à privilégier.

Les surélévations ou extensions des constructions sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte aux constructions elles-mêmes et aux compositions d'ensemble.

Les adjonctions (extensions, vérandas...) en façade sur rue sont proscrites sauf dans le cas d'un projet dont la composition d'ensemble aurait été particulièrement étudiée.

Dans le cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, les nouvelles menuiseries doivent respecter la composition et l'épaisseur des montants des menuiseries anciennes, si elles existent.

L'isolation thermique par l'extérieur est interdite.

Les décors de façade, quand ils existent, doivent être conservés.

Les couleurs existantes (menuiseries, façades, clôtures) doivent être, dans la mesure du possible, conservées. Des couleurs différentes pourront être autorisées pour améliorer la composition d'ensemble ou pour retrouver une couleur traditionnelle ou originelle (documentée) qui aurait disparue. Il est interdit de recouvrir ou de peindre les matériaux bruts non destinés à être recouverts : brique, pierre...

En complément, pour les constructions composées de façades commerciales et enseignes :

La création d'une façade commerciale ne doit pas nuire au caractère architectural de la façade,

L'aménagement de la façade commerciale (devanture, enseignes, bannes, éclairage) est à arrêter suivant le caractère architectural de l'édifice. Sur une façade dénaturée ou très modifiée, la création d'une vitrine ou d'une devanture doit être l'occasion de retrouver une composition plus équilibrée de la façade.

Aucun élément ne doit dépasser le niveau du plancher du premier étage ou le bandeau maçonné existant à ce niveau, à l'exception d'enseignes peintes ou en lettre découpées qui contribueraient à une composition harmonieuse de façade.

Sont interdits : l'encastrement d'éléments dans la façade, les matériaux sans finition garantissant leur pérennité, les matériaux réfléchissants, les couleurs fluorescentes.

Les enseignes doivent être conçues en adéquation avec l'architecture de façade, leur positionnement et leurs dimensions peuvent être imposés.

Sont interdits : les enseignes aux étages, apposées sur un balcon, une fenêtre, ou sur des éléments architecturaux intéressants ; les caissons lumineux et les tubes fluorescents.

## **Article UC 8 : Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantation**

### **8.1 Traitement des espaces libres**

*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).*

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager de qualité.

La végétalisation des espaces verts doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

## 8.2 Règle générale

Les essences locales sont à privilégier. (Cf. annexe 6 du présent règlement)

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives est interdite. (Cf. annexe 7 du présent règlement)

La végétalisation doit prendre en compte le caractère allergisant des pollens de certaines espèces. Ainsi, toute plantation d'espèce présentant un potentiel allergisant fort est interdite. De plus, les espèces présentant un potentiel allergisant modéré, peuvent être présentes de manière ponctuelle pour amener de la diversité dans les plantations, mais elles ne doivent pas représenter la majorité des espèces plantées comme dans des haies mono spécifiques ou de grands alignements. La liste est fixée en annexe 8 « *Caractère allergisant des pollens* » du présent règlement.

Lorsque la parcelle est en contact avec une zone A ou une zone N, il est interdit de planter des essences non locales sur la limite en contact avec la zone.

Les plantations existantes, ayant un intérêt et une valeur paysagère, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèce locale.

Les arbres existants ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Il devra être planté au minimum 1 arbre par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> d'espace vert. Les arbres devront être plantés en pleine terre à une distance adaptée et compatible avec les constructions environnantes et permettant leur bon développement.

Pour les terrains de moins de 500 m<sup>2</sup>, il est uniquement autorisé la plantation d'arbre de petit développement. Au-dessus de 500 m<sup>2</sup> de terrain, seuls, les arbres de petit et moyen développement sont autorisés. (Cf. annexe 6 : liste d'espèces d'arbres et d'arbustes préconisés).

Le terrain d'assiette du projet doit faire l'objet d'un plan de composition paysagère, permettant un aménagement paysager d'ensemble et qualitatif.

## 8.3 Coefficient d'espaces verts

Des espaces verts de pleine terre doivent être aménagés sur au moins 50% de la superficie du terrain.

Pour la mise en œuvre de la pleine terre, se reporter aux définitions (Article 5 des Dispositions Générales).

Toute plantation d'arbres devra respecter les dispositions du code civil (article 671). Cf. définition

#### 8.4 Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

#### 8.5 Espaces Verts à Protéger (EVP) repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Dans les espaces verts à protéger (EVP) délimités au document graphique annexé au règlement / ou au plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, seuls sont autorisés les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur.

Tout aménagement doit préserver sa dominante végétale et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente. Seules des constructions légères, telles que des abris de jardin, pergolas, kiosques peuvent y être implantés.

#### 8.6 Les éléments protégés du patrimoine arboré (Article L151-23 du Code de l'urbanisme)

L'ensemble des arbres identifiés est soumis à autorisation d'abattage.

Si l'état de dangerosité ou le mauvais état phytosanitaire de l'arbre est avéré et l'autorisation acceptée, l'arbre devra être remplacé par un arbre de haute-tige (d'essence identique ou équivalente). La plantation devra être réalisée à proximité de l'arbre initial si cela est possible ou dans un rayon de trois mètres autour de l'arbre abattu.

## Article UC 9 : Réalisation d'aires de stationnement

### 9.1 Règle générale

#### 9.1.1 Pour le stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur le terrain même de cette construction.

Lors de toute opération de construction, d'extension, d'aménagement et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

Pour les constructions à destination de commerce et d'activités de service (à l'exception des commerces de gros et des hébergements hôteliers et touristiques qui sont interdits), au moins 1 place de stationnement doit être réalisée dans le volume bâti de la construction principale ou dans une construction fermée (garage, annexe). La ou les places supplémentaires peuvent être réservées sur l'espace libre du terrain.

Pour les constructions neuves d'un seul logement, les places de stationnement demandées doivent obligatoirement être aménagées sur l'unité foncière de la construction. Elles doivent être non couvertes, et de préférence réalisées dans un matériau perméable. Cette disposition n'exclut pas la réalisation, en sus, de places de stationnement couvertes (garage).

Pour les autres constructions neuves (à partir de 2 logements pour les constructions à destination d'habitation), les places de stationnement doivent être réalisées en sous-sol ou dans le volume de la construction. Cette règle ne s'applique pas pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour les constructions existantes, à l'exception des constructions d'un logement, à la date d'approbation du PLU, les besoins supplémentaires en place de stationnement doivent être réalisés en souterrain ou dans le volume des constructions.

Les normes de stationnement sont établies pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels ; elles incluent le stationnement des automobiles et des deux-roues motorisés.

Pour les constructions à destination de bureau, les normes sont différentes si le terrain d'assiette de la construction est ou non localisé, entièrement ou partiellement, dans un rayon de 500 mètres compté à partir des points de desserte par des lignes de transports collectifs (TC) structurantes : gare de Villeparisis – Mitry-le-Neuf.

Pour toutes les constructions à partir de 10 places de stationnement, au moins 1 place sur 5 devra être équipée d'une borne de recharge pour les véhicules électriques (au moins 1 dispositif de raccordement).

Chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques suivantes définies à l'annexe 10 (Stationnement) du présent règlement.

L'accessibilité de toutes les places de stationnement doit être assurée depuis l'entrée de l'espace dédié (quel qu'il soit : garage, parking souterrain ou non...) jusqu'à la place de stationnement, en ménageant suffisamment d'espace pour assurer les manœuvres du véhicules (au départ comme à l'arrivée).

Les portes d'accès aux espaces de stationnements collectifs situés en sous-sol doivent avoir une largeur minimale de 2,5m.

Les rampes d'accès aux espaces de stationnement souterrain doivent avoir une largeur minimale de 3m avec une inclinaison à 15% pour un sens unique et 3,5m avec une inclinaison à 10% pour un double sens.

#### 9.1.2 Pour le stationnement des vélos

Pour les constructions à destination d'habitation, le stationnement des vélos n'est réglementé que pour les constructions comportant 2 logements ou plus.

Un espace dédié au stationnement des vélos doit être prévu dans les constructions nouvelles avec une superficie minimale de 5 m<sup>2</sup>.

Les dispositifs de stationnement vélo doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- l'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert et situé en rez-de-chaussée ;
- cet espace est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante, il doit être d'accès direct à la voirie ou à un chemin praticable pour les vélos (sans obstacles, avec une rampe de pente maximale de 12%) ;
- les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficultés et pouvoir être cadenassés : minimum 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2m<sup>2</sup> de surface de stationnement ;
- l'usage du local doit être strictement limité aux vélos.

## 9.2 Normes de stationnement pour les nouvelles constructions

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies de plancher (SDP) qu'elles occupent respectivement.

Pour les constructions nouvelles, à partir de 2 logements, la création de places commandées n'est pas autorisée.

Le nombre de places doit être arrondi à l'entier inférieur si la décimale est inférieure à 0,5, arrondi à l'entier supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5. Il ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

Destination	Sous-destination	Norme de stationnement pour les véhicules motorisés	Norme de stationnement vélos
Habitation	Logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.</li> <li>- 1 place par logement pour les logements bénéficiant d'un prêt aidé de l'État (logements locatifs sociaux ou en accession sociale). Ce ratio peut être diminué à 0,5 place par logement dans le périmètre de 500m autour de la gare de Villeparisis – Mitry-le-Neuf.</li> </ul>	0,75 m <sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales
	Hébergement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- À partir de 10 places de stationnement, 10% des places devront être destinées aux motocycles.</li> <li>- 1 place par tranche entamée de 3 chambres pour les résidences d'étudiants, les résidences de personnes âgées, de personnes dépendantes et de personnes handicapées.</li> <li>- 10% des places de stationnement devront être destinées aux motocycles.</li> </ul>	1,5 m <sup>2</sup> par logement dans les autres cas.

Destination	Sous-destination	Norme de stationnement pour les véhicules motorisés	Norme de stationnement vélos
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	- Aucune place n'est requise pour les constructions inférieures à 300m <sup>2</sup> de surface de plancher.	L'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage*
	---	Pour les constructions de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher ou plus, 1 place de stationnement à laquelle s'ajoute 1 place par tranche entamée de 60m <sup>2</sup> de surface de plancher.	
	Restauration --- Cinéma		
	Activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle	- 2 places de stationnement pour 50m <sup>2</sup> de surface de plancher - 1 place supplémentaire de stationnement par tranche de 35m <sup>2</sup> entamée	Le stationnement des visiteurs est également à prévoir.
Autres équipements des secteurs secondaires ou tertiaires	Bureaux	- A moins de 500 m d'une desserte TC structurante (Gare RER B Villeparisis – Mitry-le-Neuf), il ne pourra pas être construit plus d'une place pour 45 m <sup>2</sup> de SDP.	1,5% de la SDP pour les constructions de moins de 100 m <sup>2</sup> de SDP  2% de la SDP au-dessus de 100 m <sup>2</sup> de SDP
		- A plus de 500 m d'une desserte TC structurante (Gare RER B Villeparisis – Mitry-le-Neuf) : 1 place pour 55 m <sup>2</sup> de SDP.  - 2% des places de stationnement devront être réservées au stationnement des motocycles.	
Equipement d'intérêt collectif et services publics		1 place pour 200 m <sup>2</sup> de SDP	L'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-dessus, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

L'application de ces normes est indépendante des exigences réglementaires en matière de stationnement adaptés aux personnes à mobilité réduite (code de la construction et de l'habitation).

\* Spécifiquement pour les ensembles commerciaux et les salles de spectacles cinématographiques :

- lorsque le parc de stationnement dispose d'une capacité inférieure ou égale à 40 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 10% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 2 places ;
- lorsque le parc de stationnement dispose d'une capacité supérieure à 40 places, mais inférieure ou égale à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 5% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places ;
- lorsque le parc de stationnement dispose d'une capacité supérieure à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 2% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 50 places.

### **9.3 Normes de stationnement pour constructions existantes**

#### **9.3.1 Pour les extensions et réhabilitation de construction sans changement de destination**

En cas d'extension et réhabilitation entraînant la création d'un ou plusieurs logements, le nombre d'aires de stationnement est celui prévu ci-dessus, en prenant uniquement en compte le nombre de logements créés, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.

En cas d'extension et réhabilitation d'une construction ayant une destination autre que l'habitat, le nombre d'aires de stationnement est celui prévu ci-dessus, en prenant en compte la superficie totale de la construction après extension.

La suppression d'une place de stationnement ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée.

#### **9.3.2 Pour les changements de destination**

En cas de changement de destination, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination. Le nombre de place exigé est celui prévu à l'article 9.2 – Normes de stationnement pour les nouvelles constructions.

## **Article UC 10 : Performances énergétiques et environnementales**

### **10.1 Dispositions générales**

Les constructions nouvelles devront respecter au minimum les obligations en matière de performance énergétique et environnementale en vigueur.

Il est également recommandé :

- d'installer des dispositifs de production d'énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions. Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment, devront être traités de manière à limiter l'émergence de nuisances acoustiques, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant.

Toutefois, pour les constructions d'au moins 10 logements et pour les autres constructions à partir de 1000 m<sup>2</sup> de SDP, il devra obligatoirement être mis en place au moins un dispositif de production d'énergies renouvelables. Il est recommandé de réaliser un bilan énergétique avec une part minimale d'énergies renouvelables au moins égale à 20%.

- d'utiliser des matériaux biosourcés pour la construction.
- d'intégrer des dispositifs de récupération des eaux de pluies.

Toutefois, pour les constructions d'au moins 10 logements et pour les autres constructions à partir de 1000 m<sup>2</sup> de SDP, il devra obligatoirement être mis en place au moins un dispositif destiné à récupérer les eaux de pluies.

La réalisation d'une isolation par l'extérieur est limitée à 15cm en saillie sur l'espace public sauf si elle ne permet pas le passage sans encombre des piétons et personnes à mobilité réduite sur les trottoirs.

L'isolation par l'extérieur des constructions ne doit pas conduire à la suppression des éléments de modénatures ou des matériaux de constructions apparents (pierres, briques... hors matériaux destinés à être recouverts).

### 10.2 Dispositions particulières

- Les extensions et surélévations de faible envergure (inférieure à 30% de la surface de plancher (SDP) du bâtiment existant n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 10.
- Les constructions annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 10.
- L'ensemble des dispositions de l'article 10 ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif inférieurs à 1000 m<sup>2</sup> de SDP.

## CHAPITRE UC 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### Article UC 11 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie de desserte ouverte à la circulation publique, en bon état de viabilité et possédant les mêmes caractéristiques que les voies publiques. Les dimensions et caractéristiques de cette voie ou emprise doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés sur le terrain ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des enlèvements des ordures ménagères ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc...

Il est autorisé un accès automobile maximum par tranche entamée de 20 mètres de linéaire de façade du terrain et celui-ci ne peut dépasser 4 mètres de large sur l'emprise publique.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers ou des personnes utilisant ces accès, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie.

En cas d'implantation contraignante (impossibilité technique à justifier) qui aurait un impact sur tout élément de l'espace public, tous les travaux rendus nécessaires sur l'espace public seront à la charge du propriétaire du terrain et réalisés après accord des services de la Ville.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit.

Toute création et modification d'accès se raccordant sur la voirie départementale est soumise à l'accord préalable du gestionnaire. De plus, il est interdit tout accès riverain le long de la RD 603.

## **Article UC 12 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement**

**L'application des normes et prescriptions du présent article est indépendante des exigences réglementaires qui s'imposent dans le cadre du règlement sanitaire départemental.**

### **12.1 Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

### **12.2 Assainissement**

À l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune de Villeparisis et son règlement en vigueur.

**Dans les zones exposées aux risques liées aux anciennes carrières, le raccordement des eaux usées et pluviales aux réseaux collectifs est obligatoire.**

#### **12.2.1 Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle ou existante, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur. Cette disposition s'applique sauf disposition contraire définie dans le cadre du Schéma Public d'Assainissement Non Collectif.

Toute installation d'assainissement dite autonome ou non collective est interdite. Toute évacuation dans un fossé, cours d'eau, puits ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes. Les eaux usées issues d'activité ne peuvent être rejetées dans le réseau que sur autorisation de la commune :

- les restaurants et cuisines collectives doivent être équipées de bacs dégraisseurs ;
- les eaux issues d'activités artisanales doivent être prétraitées et ne peuvent être rejetées dans le réseau public que sous réserve de l'accord préalable du service en charge de l'assainissement.

#### **12.2.2 Eaux pluviales**

L'eau de ruissellement doit être maîtrisée à la source, en limitant le débit de ruissellement généré par l'opération d'aménagement ou de construction. Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (code civil, articles 640 et 641).

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés pour chaque projet doivent être quantifiés afin de mesurer les volumes d'eau de rejet devant faire l'objet d'une technique de rétention ou de non imperméabilisation des sols, adaptée aux composantes du site.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public doit être la première solution recherchée. Il s'agit d'atteindre l'objectif de « zéro rejet » d'eaux pluviales.

Afin d'éviter la saturation des réseaux, dès leur conception et au maximum, sur le terrain, les aménagements devront intégrer des dispositions techniques dites « alternatives » et de gestion à la parcelle limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, ...) et retardant ou écrétant le débit de ces eaux (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, rétention d'eau en terrasse, récupération...). Les techniques d'infiltration seront à privilégier.

Toutefois, lorsque cela n'est pas possible, les eaux pluviales doivent être raccordées au réseau public d'eaux pluviales présent, via un regard distinct du précédent sur le domaine public et en limite de celui-ci.

**De plus :**

- **dans les secteurs à risque de mouvement de terrain liés au gypse identifié sur les cartes en annexe du PLU :**
  - o en zone d'aléa fort, l'infiltration des eaux pluviales est interdite. L'eau doit être gérée à la parcelle, sans infiltration, sous la forme d'un ouvrage de stockage avec rejet vers le réseau des eaux pluviales de la collectivité.
  - o en zone d'aléa moyen et faible, une étude de sol spécifique doit examiner la possibilité d'infiltrer les eaux pluviales sans risque. En l'absence d'étude de sol spécifique, l'infiltration des eaux pluviales est interdite. Toutefois, l'eau doit être gérée à la parcelle, sans infiltration, sous la forme d'un ouvrage de stockage avec rejet vers le réseau des eaux pluviales de la collectivité.
- **dans les zones exposées aux risques liés aux anciennes carrières les puisards et puits d'infiltration sont interdits.**

Les rejets dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doivent respecter les normes quantitatives et qualitatives du règlement d'assainissement en vigueur.

Si l'infiltration est insuffisante ou non réalisable, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers le milieu naturel (rejet soumis aux prescriptions du gestionnaire du milieu récepteur et en fonction de la surface du projet, le cas échéant, soumis à autorisation ou déclaration au titre de la loi sur l'eau) quand cela est possible ou vers le réseau commun (eaux pluviales ou unitaires). Le rejet d'eaux pluviales au réseau communal est soumis à des limitations.

Pour les cas présentés ci-dessous, un stockage des eaux de ruissellement à la parcelle avec restitution du débit de 2l/s/ha (pour une période de retour de pluie de 10 ans) doit être mis en place. Une note de calcul permettant de déterminer le volume de rétention devra être transmise au service.

Les opérations concernées sont les suivantes :

- Toutes les opérations dont la surface imperméabilisée est supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup>, voiries et parkings compris. En cas de permis groupés ou de lotissement, c'est la surface totale imperméabilisée de l'opération qui est comptabilisée ;
- Tous les cas d'extension modifiant le régime des eaux : opérations augmentant la surface imperméabilisée existante de plus de 20%, (parkings et voirie compris) ;
- Tous les cas de reconversion – réhabilitation dont la surface imperméabilisée est supérieure à 500 m<sup>2</sup>.

Tout rejet d'eau provenant des balcons, loggias et terrasses est interdit sur le domaine public. Les « pissettes » surplombant le domaine public sont interdites.

À l'intérieur du terrain, l'écoulement des eaux provenant des balcons, loggias et terrasses ne doit pas se faire sur le domaine circulé par les piétons et les véhicules, mais sur les espaces verts situés sur l'emprise de la parcelle.

### 12.3 Energies

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain sur le terrain, jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à ce que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et limitent leur impact phonique.

Pour toute construction nouvelle, ainsi qu'en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, les antennes et paraboles doivent être localisées de façon à être le moins possible visibles depuis l'espace public.

### 12.4 Collecte des déchets

A l'exception des nouvelles constructions à destination d'habitation comportant un seul logement et des extensions de constructions existantes à destination d'habitation sans création de logement, les nouvelles constructions ou installations soumises à permis de construire doivent comporter des locaux de stockage des différentes catégories de déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficultés tous les récipients nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets et d'encombrants qu'ils génèrent. Ces locaux doivent être conforme au règlement en vigueur de l'autorité chargée de la collecte. Les locaux devront en effet être correctement dimensionnés au regard du nombre de logements desservis.

Les systèmes de stockage doivent être situés en rez-de-chaussée, intégrés dans le projet architectural et leur accès à la rue doit être facile. De plus, une aire de présentation doit être créée afin d'éviter que les bacs ne soient sur le trottoir les jours de collecte et gênent la circulation des piétons.

Pour les constructions de 15 logements et plus, le pétitionnaire devra étudier la possibilité d'installer des bornes enterrées.

L'annexe 15 du présent règlement détaille les prescriptions techniques, obligations et recommandations du syndicat en charge de la gestion des déchets sur le territoire communal. Il sera nécessaire de s'y reporter avant toutes demandes d'autorisation d'urbanisme.

## Article UC 13 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câble et fibre optique lorsqu'ils existent.

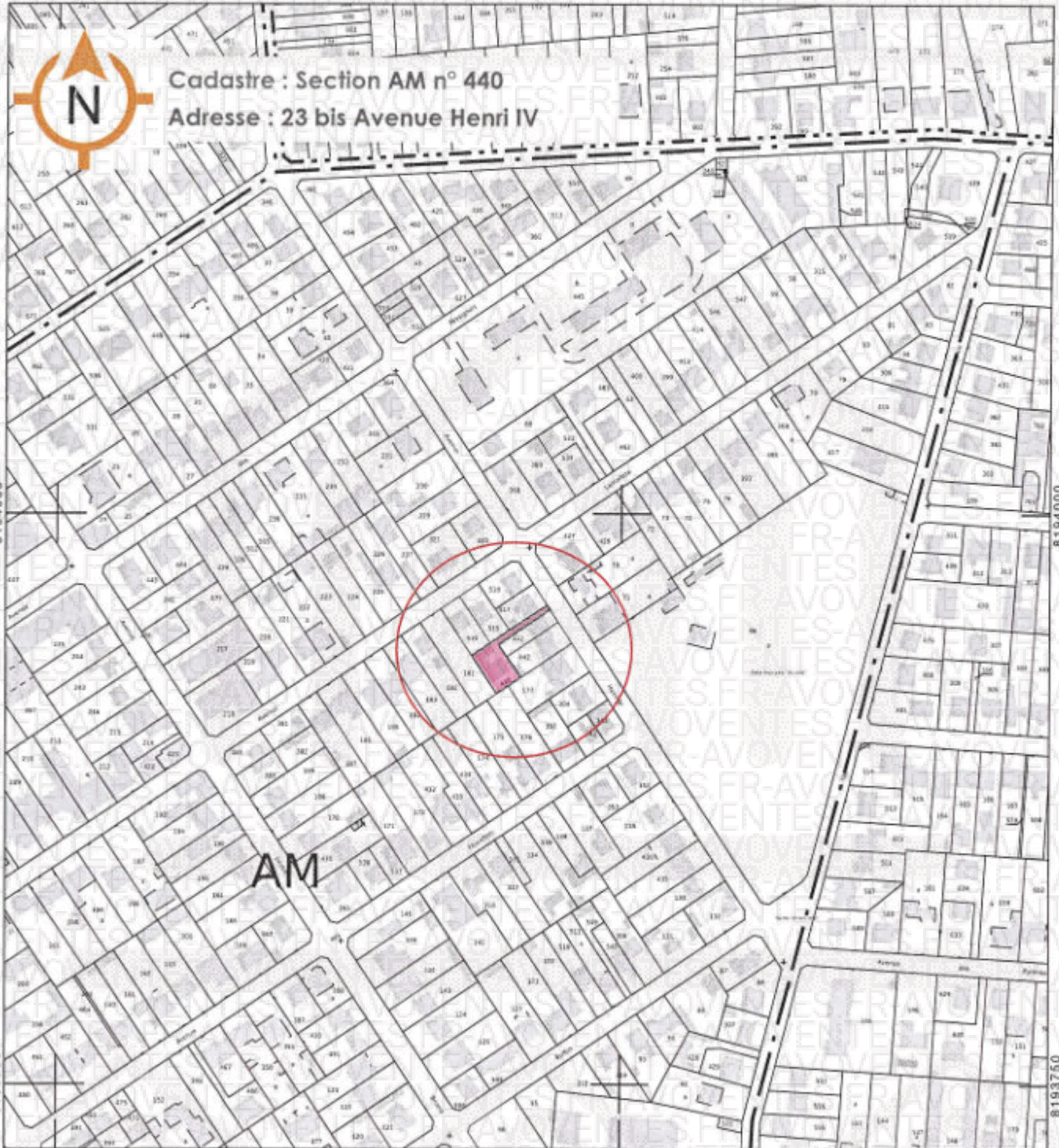
Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), toute nouvelle construction, à l'exception des constructions annexes, devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique) lorsqu'ils seront réalisés.

L'ensemble des logements devra également être équipé pour un raccordement.

# VILLE DE VILLEPARISIS

## DÉPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

### PLAN DE SITUATION



Géomètre-Expert

SIÈGE : 12, RUE DE LA GRANDE ÎLE

01 64 34 03 23

12, RUE DE LA GRANDE ÎLE

contact@ASC-GE.fr

Date : 11/12/2025

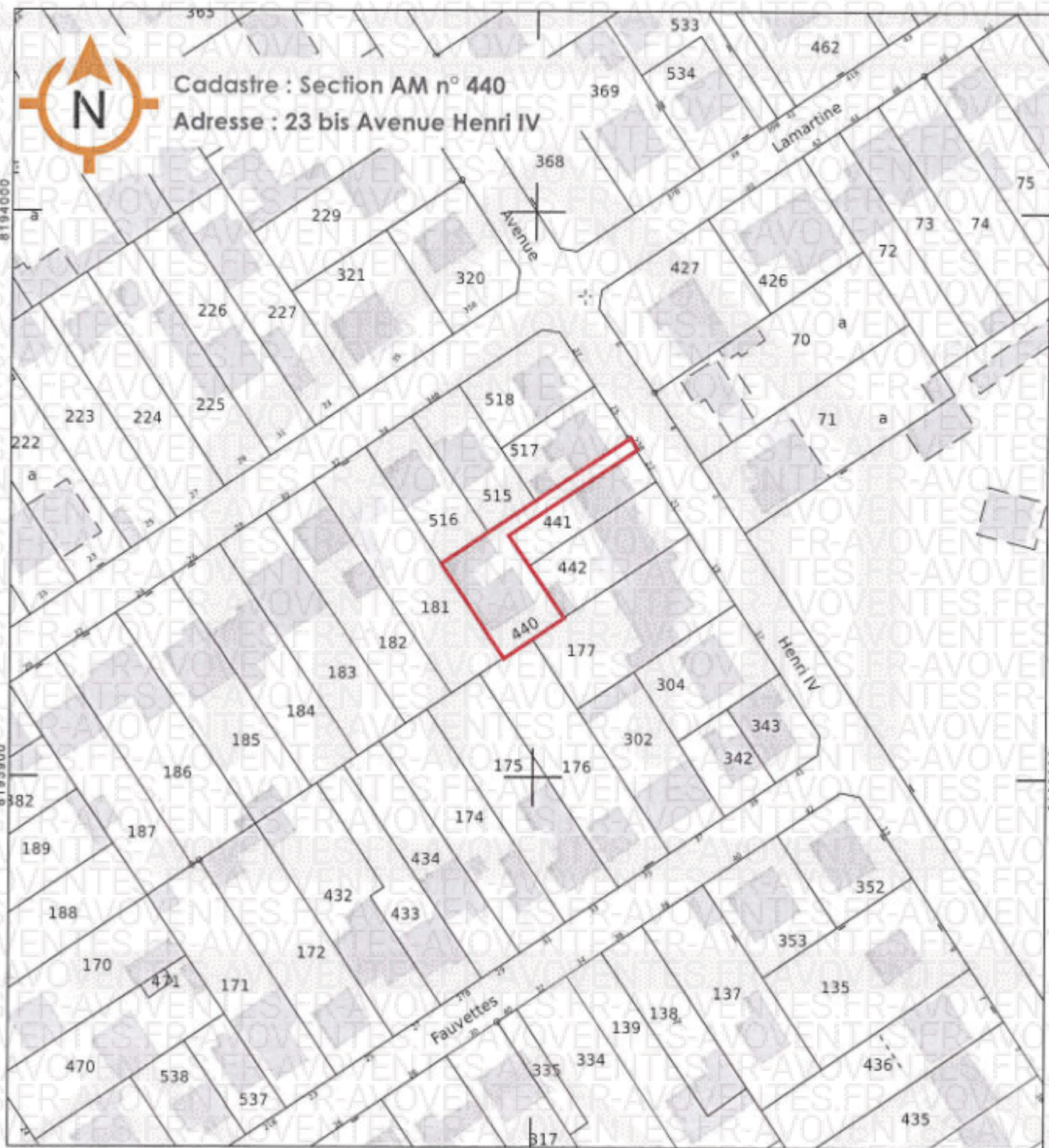
Dossier : NR\_CU/250245

Echelle : 1/2500ème

©AVOVENTES.FR



# VILLE DE VILLEPARISIS DÉPARTEMENT DE SEINE ET MARNE EXTRAIT CADASTRAL



SIÈGE SOCIAL : 77100 MEAUX

☎ 01 64 34 03 23

12, RUE DE LA GRANDE ÎLE

✉ [contact@asc-ge.fr](mailto:contact@asc-ge.fr)

Date : 11/12/2025

Dossier : NR\_CU/250245

Echelle : 1/1000ème

