

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

SOMMAIRE

!"!#\$%&'()\*+,-./:;<=>?@A B C D E F G H I J K L M N O P Q R S T U V W X Y Z [ \ ] ^ \_ ` { | } ~ ¡ ¢ £ ¤ ¥ ¦ § ¨ © ª « ¬ ® ¯ ° ± ² ³ ´ µ ¶ · ¸ ¹ º » ¼ ½ ¾ ¿ À Á Â Ã Ä Å Æ Ç È É Ê Ë Ì Í Î Ï Ñ Ò Ó Ô Õ Ö × Ø Ù Ú Û Ü Ý Þ à á â ã ä å æ ç è é ê ë ì í î ï ð ñ ò ó ô õ ö ÷ ø ù ú û ü ý þ ÿ

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

# TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

## **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN ET PORTÉE DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Villeparisis.

Les normes instituées par le présent règlement sont opposables à toute personne publique ou privée, pour l'exécution de tous travaux.

## **ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'appliquent sur la totalité du territoire de la commune, en fonction d'un découpage en plusieurs zones, selon 4 grandes catégories : Urbaine (U), À Urbaniser (AU) ; Naturelle (N) et Agricole (A) précisées, le cas échéant, par des sous-secteurs.

Le découpage figure sur le « plan de zonage » dans le dossier de PLU.

1) **Les zones urbaines (U)** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- ! **la zone UA** des quartiers de centralités tels que le Vieux Pays, le quartier de la Place du Marché et celui de la Poste, caractérisés par leur dominante d'habitat collectif implantés en formant des fronts urbains continus, avec des locaux à usage de commerces, services et équipements d'intérêt collectif ; cette zone comprend **deux secteurs UAa et UAb** dans le Vieux Pays, dans le but de faciliter le renouvellement urbain dans un quartier stratégique.
- ! **la zone UB** correspondant à des ilots ou parties d'ilots contigus à la zone UA, mais dans des densités et des mixités fonctionnelles moindres ; elle joue donc partiellement le rôle de transition urbaine entre les centralités et les quartiers pavillonnaires ;
- ! **la zone UC** correspondant aux quartiers à dominante d'habitat individuel sous forme pavillonnaire ; elle comprend **deux secteurs UCa**, (au sud de la ville / avenue du 8 mai 1945, et au nord / Allée de Savoie) caractérisés par des lotissements sous forme d'habitat individuel plus dense et mitoyen le plus souvent, ainsi **qu'un secteur UCb**, situé à l'angle des avenues Alsace Lorraine et du Général de Gaulle, présentant des règles spécifiques pour les équipements publics et services d'intérêt collectif.
- ! **la zone UD** correspondant au quartier d'habitat collectif de Boisparisis, avec quelques commerces en pieds d'immeubles ;
- ! **la zone UE** correspondant aux résidences d'habitat collectif le plus souvent dispersées sur leurs parcelles et réparties dans plusieurs quartiers de la ville ;
- ! **la zone UF** correspond à des sites à vocation d'équipements d'intérêt collectif (existants ou envisagés). Elle comporte un **sous-secteur UFa**, correspondant spécifiquement aux terrains occupés par des équipements communaux.
- ! **La zone UI** correspond aux quartiers d'activités économiques de la ville ; elle comprend **un secteur UIa** où les activités commerciales et de services sont limitées, **des secteurs UIb** où seules les activités commerciales et de services sont autorisées et un secteur UIc, où seules les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire sont autorisées.

- 2) **Les zones à urbaniser (AU)** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III, correspondant à : un site possible de développement économique (2AUi) et à un site pour le développement d'équipements publics et d'intérêt collectif (AUE).
- 3) **La zone naturelle et forestière (N)** à laquelle s'applique les dispositions des différents chapitres du titre IV, pour les espaces naturels, boisés pour la plupart ; cette zone comprend : des secteurs : Nc pour les sites d'exploitation autorisée de carrières, un secteur Nd correspondant au site de stockage des déchets, un secteur Np dédié aux parcs urbains existants (Honoré de Balzac) ou à créer, un secteur Nzh pour la zone humide des Grands Marais et un secteur NI dédié aux espaces qui accueillent des équipements sportifs et de loisirs de plein air.
- 4) **La zone agricole (A)** à laquelle s'applique les dispositions des différents chapitres du titre V, pour les espaces à vocation agricole. La zone A comprend un sous-secteur Aer, situé en limite est de la Francilienne, sur lequel il s'agit de *restaurer la vocation agricole et / ou lui attribuer une fonction écologique / environnementale, notamment pour l'installation de système de production d'énergies renouvelables.*

Chaque zone comporte un corps de règles organisé autour de 3 thèmes et de différents articles préconisés par le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1<sup>er</sup> du Code de l'Urbanisme :

#### **CHAPITRE 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

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

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

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

#### **CHAPITRE 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

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

**Article 5** : Implantation des constructions

5.1! : Par rapport aux voies et emprises publiques

5.2! : Par rapport aux limites séparatives

5.3! : Les unes par rapport aux autres sur une même propriété

**Article 6** : Hauteur maximale des constructions

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

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

**Article 9** : Réalisation d'aires de stationnement

**Article 10** : Performances énergétiques et environnementales

#### **CHAPITRE 3 : Équipements et réseaux**

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

**Article 12** : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

**Article 13** : Infrastructures et réseaux de communication électronique

**Le plan de zonage comporte également :**

- ! le tracé de « **filets d'alignement obligatoire** » pour gérer l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en lien avec la règle des articles UA 5.1 et UB 5.1.
- ! le tracé de « **linéaires commerciaux et artisanaux** » réglementant le changement de destination des rez-de-chaussée soumis aux dispositions de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme qui s'applique aux quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée la vocation commerciale et artisanale ; les prescriptions pour la réalisation de cet objectif sont définies aux articles 1 et 3 du chapitre 1 du règlement pour chacune des zones concernées.
- ! des **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics, soumis aux dispositions des articles L.151-41 du code de l'urbanisme. Ces emplacements figurent en annexe du règlement et sont reportés au plan de zonage, dont la superficie et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau des emplacements réservés. Les constructions sont interdites sur les terrains bâtis ou non, compris dans lesdits emplacements réservés, sauf exception prévues aux articles L.433-1 à L.433-7 du code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire. Les règles applicables figurent en annexe 1 du présent règlement.
- ! des **Espaces Verts à Protéger (EVP)**, publics ou privés, existants à préserver (L.151-23 du code de l'urbanisme).
- ! des **Espaces Boisés Classés (EBC)** à conserver, à protéger ou à créer soumis aux dispositions des articles L.113-1 du Code de l'Urbanisme ; les règles applicables figurent en annexe 2 du présent règlement. Le classement en espace boisé classé (EBC) interdit tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

**ARTICLE 3 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS**

Les projets faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme doivent respecter le présent Plan Local d'Urbanisme et les réglementations distinctes du Plan Local d'Urbanisme, notamment les dispositions inscrites dans le Code de l'Urbanisme, le Code de la Construction et de l'Habitation, le Code de l'Environnement et le Code du Patrimoine, etc.

- 1)! Le règlement du plan local d'urbanisme (PLU) définit les règles d'occupation et d'utilisation du sol. Toutefois s'appliquent en plus et indépendamment du présent règlement, les articles R111-2, R111-4, R111-5 et R111-6, R111-25, R111-26, et R111-27 du code de l'urbanisme.
- 2)! Aux règles propres du plan local d'urbanisme s'ajoutent les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les **Servitudes d'Utilité Publique (SUP)** affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières et figurant, à titre indicatif, sur le plan annexé au dossier.
- 3)! Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 à L.151-42, ainsi que R151-9 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**Se superposent, en outre, les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations :**

- ! L'ensemble des zones urbaines (U) et la zone à urbaniser (AU) sont soumises au droit de préemption urbain renforcé (DPU) conformément aux articles L.211-1 et suivants du code de l'urbanisme :
  - o! DPU renforcé suivant délibération du conseil municipal en date du 17 avril 2008 ;

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

- ! L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, suivant délibération du conseil municipal en date du 27 septembre 2007.
- ! Un périmètre de déclaration d'utilité publique : (3 avenue du Général de Gaulle /4-6 rue Jean Jaurès).
- ! les dispositions spécifiques sur l'accessibilité des locaux d'habitation et des établissements recevant du public aux personnes handicapées (code de la construction et de l'habitation).
- ! 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 :
  - o! 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 forages, 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 ;
  - o! l'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable, et les articles 18 et 21 du Règlement du service du Syndicat des Eaux d'Île-de-France.
- ! Plusieurs axes de transports bruyants ont été recensés et reclassés par arrêté préfectoral du 24 décembre 1999 portant classement des infrastructures de transports terrestres et prescrivant l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit. A proximité de ces voies, à l'intérieur des secteurs affectés par le bruit et délimités par l'arrêté précité, les bâtiments nouveaux à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale, d'hébergement, doivent présenter un isolement acoustique contre les bruits extérieurs conforme aux règles de construction en vigueur. Il s'agit des voies suivantes :
  - o! catégorie 1 (secteur de 300m délimité de part et d'autre de la voie) : l'A104, la RN3, la RD603 ;
  - o! catégorie 2 (250m) : voie ferrée ;
  - o! catégorie 4 (30m) : la RD105, avenue Eugène Varlin, avenue Roger Salengro ;
  - o! catégorie 5 (10m) : avenue Aristide Briand.



## **ARTICLE 4 : DISPOSITIONS DIVERSES**

### **RECONSTRUCTION DE BÂTIMENTS SINISTRÉS (Cf. article L111-15 du CU)**

---

La reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

### **APPLICATION DU PRÉSENT RÈGLEMENT EN CAS DE LOTISSEMENT OU DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE**

---

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots. Il en va de même en ce qui concerne les lots issus d'une division primaire au sens de l'article R.442-1-a du code de l'urbanisme.

### **DÉMOLITIONS**

---

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application des articles L.421-3 et R.421-26 à R.421-29 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 27 septembre 2007.

### **ILLUSTRATIONS DU RÈGLEMENT (Cf. article R.151-11 CU)**

---

Dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. Lorsqu'une illustration a une valeur opposable, il en sera fait mention explicitement dans le règlement. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

### **LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**

---

**Quatre Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** ont été définies sur Villeparisis au titre de l'article L.151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme. Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec ces **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (article L.152-1 du code de l'urbanisme).

### **LIGNES ÉLECTRIQUES TRÈS HAUTE TENSION STRATÉGIQUES**

---

Les règles de prospect et d'implantation (articles 4 à 10 du présent règlement) ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité (HTB (tension > 50 kV), faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Dans les couloirs de passage des lignes électriques du réseau stratégique, matérialisés sur le plan de zonage, il est autorisé les travaux de maintenance et de modification ou la surélévation des lignes pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

### **NUISANCES SONORES**

---

Pour rappel, les établissements ou locaux recevant du public et diffusant à titre habituel de la musique amplifiée doivent faire réaliser des études d'impact de façon à limiter le niveau de la pression acoustique tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des établissements conformément aux articles R.571-25 et suivants du Code de l'Environnement. Les dispositions en matière de lutte contre les bruits de voisinage sont par ailleurs définies par le Code de la Santé Publique (article R.1336-5 à 11).

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

## RÉCUPÉRATION DES EAUX PLUVIALES

---

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.

## ZONES HUMIDES

---

Dans les enveloppes d'alerte des zones humides de classe A et B définies par la DRIEE Île-de-France Cf. Annexe 13 du présent règlement : zones humides), tout projet, aménagement ou de construction, devra faire l'objet d'une prospection zones humides au préalable. En cas de présence d'une zone humide, toutes précautions lors de la construction devront être prises, notamment vis-à-vis des constructions voisines.

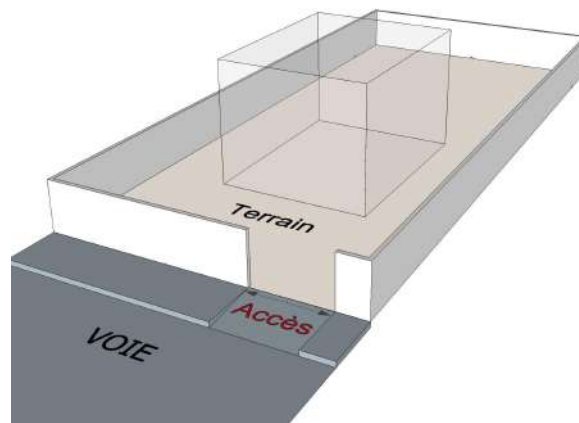
## **ARTICLE 5 : DEFINITIONS**

### **ABRI DE JARDIN**

Un abri de jardin est une petite construction « **annexe** » destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes, etc. Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations.

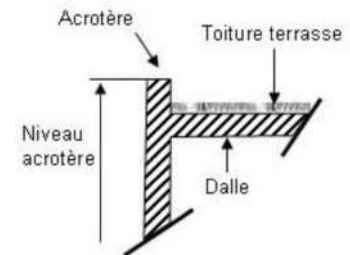
### **ACCÈS**

L'accès correspond à la limite ou à l'espace (portail, porche, partie de terrain, servitude de passage) qui permet aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de l'opération et qui le relie avec la voie de desserte carrossable ouverte à la circulation, que celle-ci soit publique ou privée. L'accès doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité.



### **ACROTÈRE**

Désigne les éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à leur périphérie, et qui constituent des rebords ; ils permettent d'assurer une bonne étanchéité de la construction.



### **AFFOUILLEMENT DE SOL**

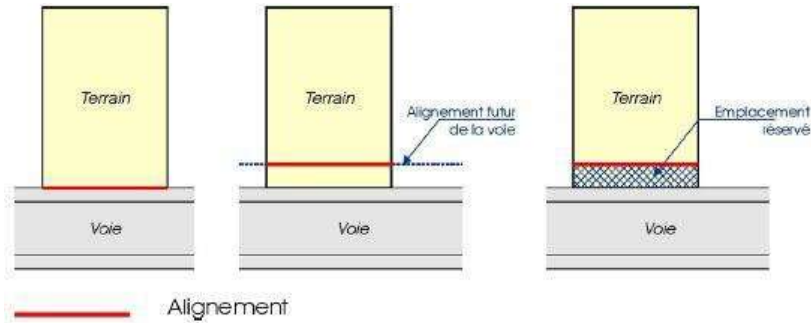
L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 m.

### **ALIGNEMENT**

Il s'agit selon les cas de :

- ! La limite entre le domaine public et la propriété privée ou celle déterminée par un plan général d'alignement (voie publique) ;
- ! La limite d'emprise de la voie publique ou de la voie privée si celle-ci a les caractéristiques d'une voie publique ;
- ! La limite d'un emplacement réservé prévu pour la création ou l'élargissement d'une voie ;
- ! La limite d'une voie ou d'un futur espace ouvert au public prévu dans les orientations d'aménagement et de programmation ou par une localisation au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme inscrite au plan de zonage.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024



**ANNEXE**

L'annexe constitue une construction et non une extension de la construction principale. L'annexe est une construction non contiguë à une construction principale. C'est un complément fonctionnel détaché de la construction principale et sans communication avec cette dernière. L'annexe est affectée à une fonction complémentaire à celle de la construction principale (habitation, activité) : garage, local de stockages des ordures ménagères, local à vélo, abri de jardin, remise à bois, ... Le local technique lié à une piscine est également une annexe. Le logement ou toute activité économique n'y sont pas autorisés.

Il est rappelé que, comme toutes les constructions, les annexes sont constitutives d'emprise au sol (sauf dérogation spécifique du règlement de la zone).

**ARBRE**

L'arbre est dit « tige » car il ne comporte qu'un seul tronc par rapport à la cépée, qui comporte plusieurs troncs. Les arbres (tige ou cépée) sont classés en plusieurs catégories suivant leur hauteur à l'âge adulte :

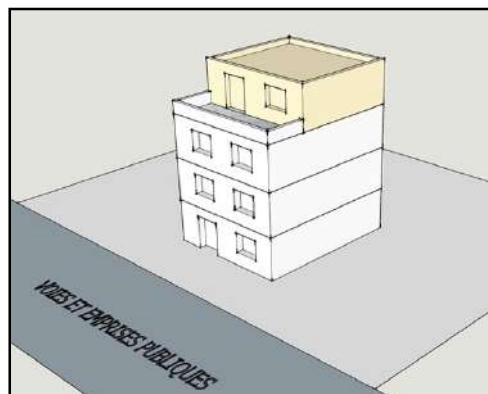
- ! arbre de grand développement (de 15 à 20 mètres et plus à l'état adulte) ;
- ! arbre de moyen développement (de 10 à 15 mètres à l'état adulte) ;
- ! arbre de petit développement (de 5 à 10 mètres à l'état adulte).

**ARBUSTE**

Plante ligneuse vivace ne dépassant pas 10 m de hauteur et dont le tronc n'est pas ramifié dès la base. Un arbuste jeune a le port d'un arbrisseau, puis il acquiert celui d'un arbre par perte des branches les plus basses.

**ATTIQUE**

Niveau supérieur d'une construction, édifié en retrait de la façade (partie de la construction en jaune sur le schéma ci-dessous).



Accusé de réception en préfecture  
 077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
 Date de télétransmission : 07/03/2024  
 Date de réception préfecture : 07/03/2024

## BAIE

L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies destinées à l'éclairage.

**Ne constitue pas une baie**, pour le calcul des retraits :

- ! une ouverture dans une toiture en pente n'offrant pas de vue droite ; c'est-à-dire au sens du présent règlement, située au moins à 1,90 m au-dessus du plancher de la pièce éclairée ;
- ! les ouvertures dont l'allège inférieure est située à plus de 1,90m de hauteur par rapport au niveau de plancher au-dessus duquel elles sont situées ;
- ! un percement recouvert d'un vitrage translucide à châssis fixe (pavés de verre par exemple) ;
- ! une porte opaque ou translucide (laissant passer une lumière diffuse sans distinguer les formes derrière).

## BAC ACIER

Le bac acier est le nom donné à la tôle galvanisée nervurée à ondulations qui sert à la toiture.

## BALCON

Un balcon est une saillie, c'est-à-dire une partie de construction qui dépasse du nu de la façade. Les balcons sont implantés au niveau des étages des constructions et n'ont pas de contact avec le sol.

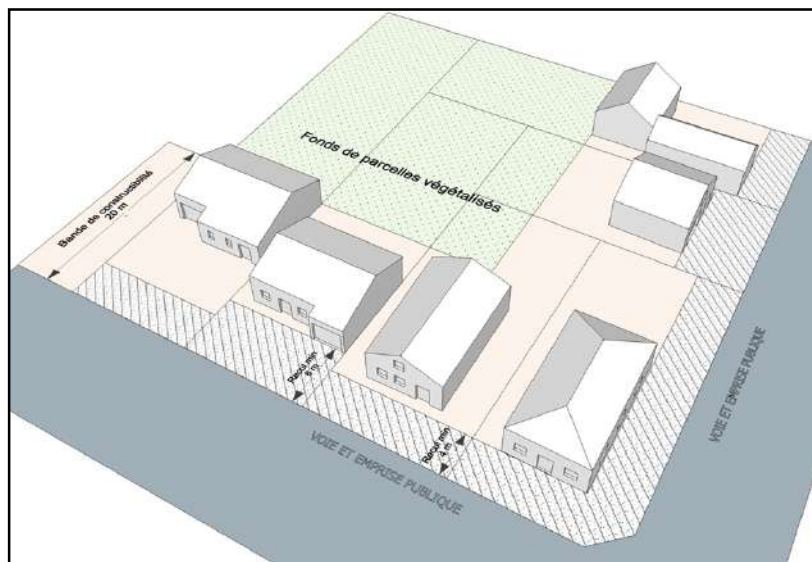
## BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ (Zone UC - article 5.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques)

La bande de constructibilité est une bande au sein de laquelle les constructions nouvelles sont autorisées. S'appliquant sur la zone UC, elle est fixée à 20 m de profondeur comptés à partir de l'alignement actuel ou à créer. Elle permet de préserver des fonds de parcelles végétalisés constituant des cœurs d'îlots verts dans le tissu pavillonnaire.

Elle est 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, en zone UC, la constructibilité ne sera donc pas autorisée à partir des voies privées nouvelles.



Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

**CHANGEMENT DE DESTINATION**

Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des catégories de destination (définies à l'article R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme) à une autre de ces destinations.

**CLÔTURE AJOURÉE**

Clôture percée d'ouvertures laissant passer la lumière.

**COMBLE**

Il s'agit du volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

**CONSTRUCTION**

Tout assemblage solide et durable de matériaux, quelle que soit sa destination.

**CORNICHE**

Une corniche est un élément en saillie d'une construction, couronnant une façade ou venant diviser un mur. Il s'agit d'un élément décoratif qui souligne des éléments et certaines lignes du bâtiment, comme la distinction des étages, etc... Les corniches apportent une animation architecturale de la façade.

**DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

Conformément aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, le règlement peut distinguer 5 destinations et 20 sous-destinations.

Destinations (article R.151-27 du Code de l'Urbanisme)	Sous-destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	"! Exploitation agricole "! Exploitation forestière
<b>Habitation</b>	"! Logement "! Hébergement
<b>Commerce et activités de service</b>	"! Artisanat et commerce de détail "! Restauration "! Commerce de gros "! Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle "! Hébergement hôtelier et touristique "! Cinéma
<b>Équipements collectif et publics d'intérêt services</b>	"! Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques "! Locaux techniques et industriels des administrations publiques "! Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale "! Salles d'art et de spectacles "! Équipements sportifs "! Autres équipements recevant du public

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

Destinations (article R.151-27 du Code de l'Urbanisme)	Sous-destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	"I Industrie "I Entrepôt "I Bureau "I Centre de congrès et d'exposition

**!! Destination « exploitation agricole et forestière » : sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière**

**Exploitation agricole :** recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L311-1 du code rural et la pêche maritime.

**Exploitation forestière :** recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

**!! Destination « Habitat » : sous-destinations logement et hébergement**

**Logement :** comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel. Cette sous-destination recouvre également :

- "I les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- "I les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- "I les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

**Hébergement :** recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale, etc.

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service par-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.

Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

**!! Destination de construction commerce et activité de service : sous- destinations artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma**

**Artisanat et commerce de détail :** recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous- destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015- 990 du 6 août 2015.

Accusé de réception en préfecture  
 077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
 Date de télétransmission : 07/03/2024  
 Date de réception préfecture : 07/03/2024



**Restauration** : recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

**Commerce de gros** : s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).

**Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms », etc. Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa, etc.

**Hébergement hôtelier et touristique** : s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :

- "! Les résidences de tourisme ;
- "! les villages résidentiels de tourisme ;
- "! les villages et maisons familiales de vacances...

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.

**Cinéma** : s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

!! **Destination de construction " équipements d'intérêt collectif et services publics " sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public**

L'ensemble des sous-destinations de cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou réglementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public (Ex : Usager d'une bibliothèque municipale, d'une piscine...), réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'État, d'une collectivité locale ou assimilée...

**Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** : recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, services déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.



**Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** : recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques

**Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** : recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères sont classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

**Salles d'art et de spectacles** : recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

**Équipements sportifs** : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases, etc.

**Autres équipements recevant du public** : recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

**!! Destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition**

**Industrie** : recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

**Entrepôt** : recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

**Bureau** : recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

**Centre de congrès et d'exposition** : recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...

**Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.**

## EMPRISE AU SOL

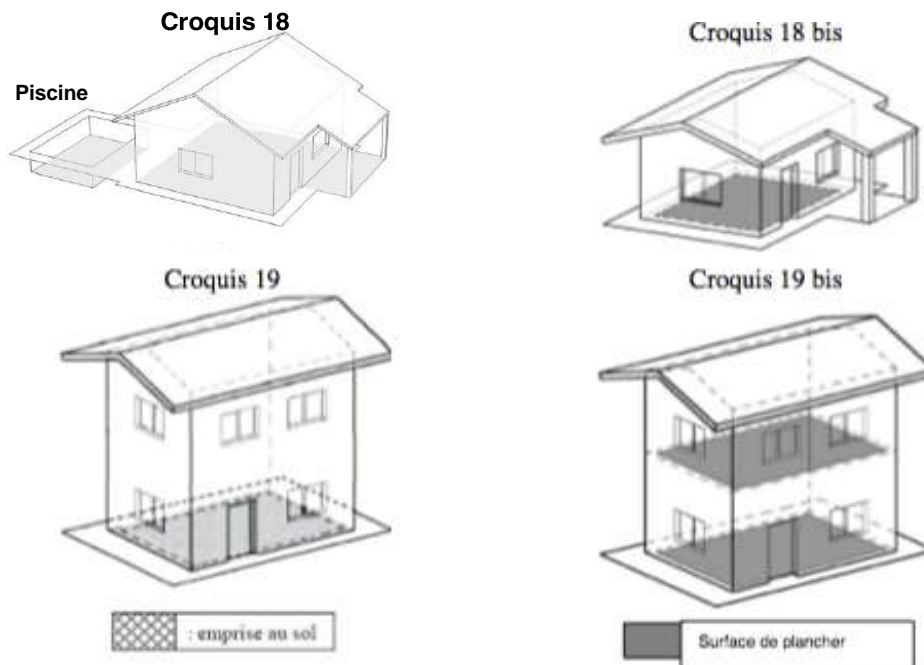
L'emprise au sol est définie à l'article R.420-1 du code de l'urbanisme.

L'emprise au sol d'une construction, y compris pour une construction annexe, correspond à la projection verticale au sol du volume de la construction, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des éléments d'isolation par l'extérieur des constructions existantes et des balcons situés au-dessus d'une hauteur de 5m à compter du terrain naturel avant travaux. **(croquis 18)**

Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris). **(croquis 19)**

**Sont inclus** dans le calcul de l'emprise au sol : les terrains de tennis, les piscines couvertes et non couvertes, les bassins et toutes constructions quelle que soit leur hauteur. Les terrasses surélevées de plus de 0,60m sont également comprises.

Si le terrain est grevé d'une servitude d'urbanisme (alignement, emplacement réservé), la surface prise en compte pour le calcul de l'emprise est celle du terrain, y compris la servitude d'urbanisme.



## EMPRISE PUBLIQUE

Les emprises publiques correspondent aux voies, places, parcs, pelouses, canal de l'Ourcq, rus et leurs berges, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, emprises ferroviaires.

## ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC)

Le PLU classe comme espaces boisés, au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attendant ou non à des habitations. Ce classement s'applique à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements, etc.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier.

## ESPACES VERTS

Les espaces verts correspondent à la superficie de l'unité foncière, non bâtie et non recouverte, dont le traitement est végétal, c'est-à-dire composé de surfaces engazonnées, de plantations, d'arbres ou de bosquets...

Dans certaines zones du PLU, une partie des surfaces des toitures terrasses végétalisées dans les règles de l'art (avec un minimum de 10 cm d'épaisseur de substrat) et les murs aveugles végétalisés peuvent être comptabilisés au titre des espaces verts. Un coefficient est attribué selon le type de végétation.

Application de l'article 671 du code civil.



## ESPACES VERTS À PROTÉGER (EVP)

Les Espaces Verts à Protéger (EVP) sont délimités aux documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Ils peuvent couvrir des entités végétalisées plus ou moins importantes.

## EXHAUSSEMENT DE SOL

L'exhaussement est une élévation volontaire du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2 m.

## EXTENSION

Construction destinée à faire partie intégrante d'un bâtiment préexistant notamment par une communauté d'accès et de circulation intérieure ou une contiguïté de volume. Les surélévations constituent des extensions.

## FAÇADE

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel.

Un pignon est considéré comme une façade dans le présent règlement.

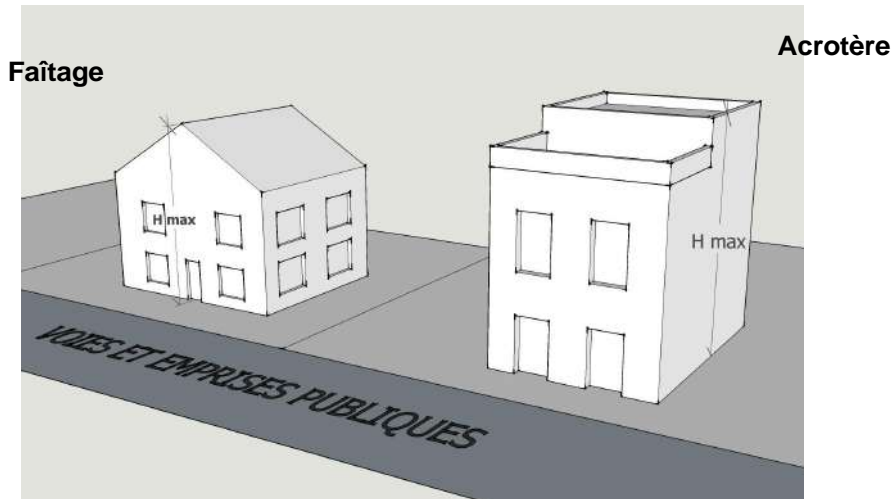
Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

## GARAGE

Le garage est un local clos et couvert destiné exclusivement au stationnement d'un ou plusieurs véhicules. Il peut faire partie intégrante de la construction ou constituer une annexe.

## HAUTEURS

La hauteur maximale des constructions ou parties de construction est mesurée à compter du terrain naturel avant travaux jusqu'au point le plus haut de la partie de construction ou de la construction (au faîtage ou au sommet de l'acrotère).



Les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques ne sont pas comptés dans le calcul des hauteurs si leur hauteur est inférieure à 3 mètres et s'ils sont implantés à 1,5 mètres ou plus de la bordure de façade.

Ne sont pas comptés dans le calcul des hauteurs : les dispositifs de production d'énergie renouvelable dès lors qu'ils ont une hauteur inférieure à 3 mètres et les garde-corps de sécurité en tout ou partie ajourés implantés en toiture-terrasse dès lors qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 1,20 mètre.

La hauteur des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux sur le terrain d'assiette de la construction projetée, à la jonction avec l'emprise publique et au niveau du trottoir.

## LIMITES SÉPARATIVES (latérales et de fond de terrain)

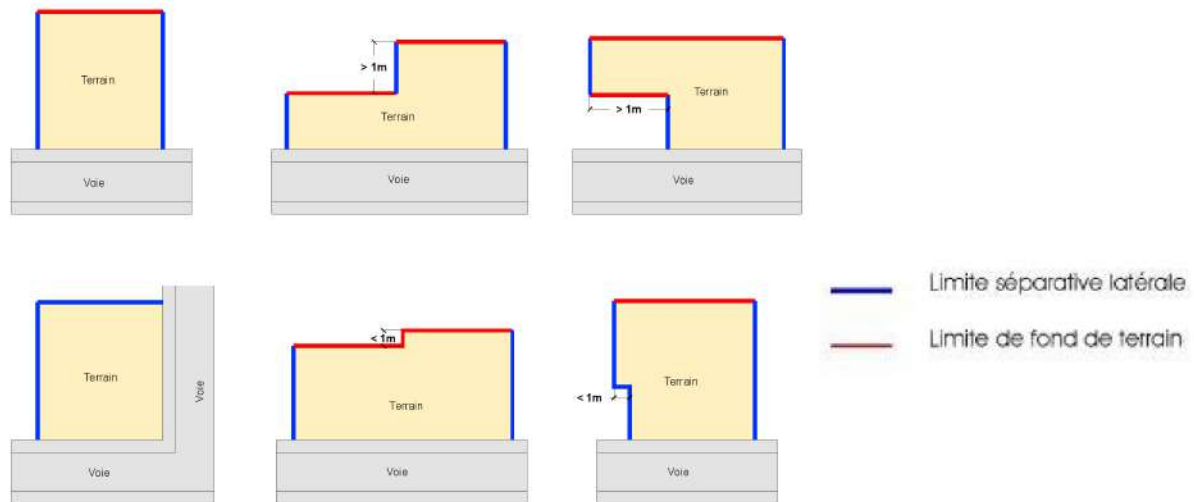
Les limites séparatives sont les limites de terrain autres que celles situées en bordure des voies de desserte publiques ou privées et des emprises publiques.

Les limites séparatives latérales sont les limites du terrain qui aboutissent directement à la voie ou à l'emprise publique, soit en ligne droite, soit selon une ligne brisée (décrochements, coudes).

La limite de fond correspond à la limite autre que l'alignement et les limites séparatives latérales définis précédemment. Un terrain d'angle n'a pas de limite de fond mais une ou des limites séparatives latérales.

**Un décroché de moins de 1m de profondeur est considéré comme la continuité de la limite séparative.**

**Un terrain d'angle est composé uniquement de limites séparatives latérales.**



## LOCAUX TECHNIQUES

Un local technique est une partie d'un bâtiment, en général fermée, destiné à recevoir des appareillages techniques (chaudière, climatiseurs, ascenseur, etc.), mais également toute partie destinée à abriter les fils (électriques et téléphonique, etc.), ainsi que les tuyaux (gaz, eau, etc.), permettant le bon fonctionnement d'une construction.

## MATÉRIAUX BIOSOURCÉS

Matériaux dont les matières premières sont d'origine végétales ou animales.

Ils présentent de grandes qualités en isolation et en structure : les matériaux biosourcés représentent une alternative écologique aux standards de la construction.

**Exemples** : laine de chanvre, béton de chanvre, laine végétale ou animale, liège, bois, ouate de cellulose...

## MODÉNATURE

Élément d'ornement constitué par les profils des moulures d'une corniche. Ce terme d'architecture désigne, par extension, l'ensemble des ornements moulurés présents sur une façade.

## NUISANCE OU INCOMODITÉ DU VOISINAGE

Le franchissement des « limites aux inconvénients normaux de voisinage » constitue le trouble anormal du voisinage. L'anormalité se caractérise par la transformation d'un inconvénient ordinaire du voisinage en un inconvénient anormal.

Les critères pouvant être retenus sont : la fréquence et la durée du trouble, le moment où il se produit (jour-nuit), ainsi que sa localisation (secteur calme ou bruyant, zone résidentielle ou industrielle etc.). Si le bruit peut être la première cause, il en existe de multiples : exposition à la poussière, à des fumées, à de mauvaises odeurs, vibrations, ébranlement de construction, pollution de l'air, pollution lumineuse etc.

## PARCELLE

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

## **PARE-VUE (OU BRISE-VUE)**

Dispositif, ajouré ou non, permettant de protéger des regards indiscrets sur un jardin, une terrasse, un balcon.

## **PLACE COMMANDÉE**

Place de stationnement automobile nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessible.

## **PLAN DE ZONAGE**

Le territoire de la commune est découpé en zones. À chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : UA, AU, N, A ...).

## **PLEINE TERRE**

Un espace de pleine terre permet d'éviter une trop forte imperméabilisation du sol et de reconstituer les nappes phréatiques par l'infiltration des eaux pluviales et constitue un terrain favorable au développement de la végétation.

Un espace est qualifié de « pleine terre » s'il ne comporte aucune construction en surélévation comme en sous-sol, permettant la libre et entière infiltration des eaux pluviales. Les espaces de pleine terre sont composés de terre végétale et sont caractérisés par un traitement en surface végétalisée, à l'exclusion de tout autre aménagement de types gravillons, ardoises, briques pilées, paillis en bois, dalles engazonnées ou encore lames et dalles de bois.

Les surfaces de stationnement et de circulation, quelles qu'elles soient (y compris enherbées) sont exclues des espaces de pleine terre.

Les éventuels réseaux existants ou projetés dans son sous-sol sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'équilibre pédologique du sol, et doivent permettre notamment son raccordement à la nappe phréatique.

## **RECU DES CONSTRUCTIONS**

Le recul correspond à la distance entre les constructions et la limite de l'emprise publique ou privée comme définie dans la notion de l'alignement actuelle. Ne sont pas comptés dans le calcul du recul, et sont donc autorisés dans la marge de recul :

- 2! les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture inférieur ou égal à 0,50 m d'épaisseur / de profondeur ;
- 2! 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 ;
- 2! les parties enterrées des constructions ;
- 2! les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- 2! les rampes de garage ;
- 2! les escaliers et perrons de moins de 1,40 m de hauteur par rapport au terrain fini.

## **RÉHABILITATION**

Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité avec les normes en vigueur : normes de confort électrique et sanitaire, chauffage, isolation, etc. La réhabilitation peut comporter un changement de destination de l'ouvrage.

077-217785144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

## REZ-DE-CHAUSSÉE

Partie d'un bâtiment dont le sol se trouve au niveau du terrain environnant, voire en surélévation sur un sous-sol (*rez-de-chaussée surélevé*).

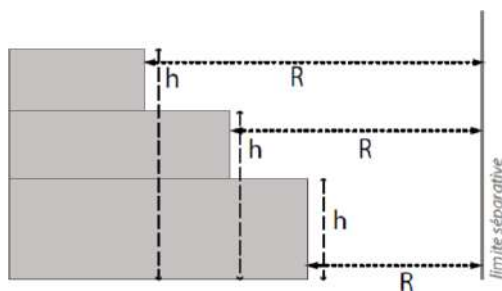
## RETRAIT DES CONSTRUCTIONS

Le retrait correspond à la distance entre les constructions et les limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et les limites de fond du terrain.

Cette distance est mesurée perpendiculairement de tout point de la construction avec ou sans baie jusqu'au point de la limite séparative qui en est le plus proche.

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

- ! les éléments inférieur ou égal à 0,50 m de modénature, marquises, auvents, débords de toiture d'épaisseur / de profondeur ;
- ! les dispositifs techniques inférieur ou égal à 0,50 m nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur d'épaisseur / de profondeur, sur des constructions existantes ;
- ! 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 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.



R = retrait mesurée perpendiculairement de point de la construction jusqu'au point de la limite séparative qui en est le plus proche

h = hauteur de la construction ou partie de construction prise en compte pour le calcul du retrait



## REVÊTEMENTS ALÉOLAIRES

**Les revêtements engazonnés :** C'est la principale technique d'utilisation de ces revêtements. Il est possible d'y accueillir des cheminements piétons ou du stationnement de véhicules légers. L'herbe pousse dans les interstices sans être compactée par les usages. Cependant, pour garantir sa pérennité et permettre l'entretien du gazon (tonte...), il est important que les usages ne soient ni trop intensifs, ni quotidiens.



**Les revêtement graviers.** Le gravier roulé est un matériau non compactable. Il est ainsi difficile de le mettre en œuvre sur des espaces fréquentés régulièrement. Le gravier est rapidement déplacé et l'usage peu aisé. L'utilisation d'un revêtement alvéolaire permet de maintenir en place le gravier roulé. Ce dernier se positionne dans les interstices et se trouve ainsi « piégé ». On peut utiliser tout type de granulat roulé à condition que leur provenance ne nuise pas à leur entretien.



**Les revêtements sablés.** Les revêtements sablés peuvent accueillir différents usages. Cependant, cette surface se compacte rapidement. Dans certains cas, il est important d'éviter ce tassement, notamment aux pieds des arbres lorsque ces derniers se situent dans un cheminement sablé. Le sablé est ainsi mis en place dans une structure alvéolaire qui répartira la charge de poinçonnement et assurera un sol meuble au pied de l'arbre.



## SAILLIE

On appelle saillie toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan d'une façade d'une construction et non constitutive d'une surface de plancher. Les balcons, moulures, bow-windows, auvents, marquises, lucarnes, systèmes d'isolation par l'extérieur, etc. constituent des saillies.

## SURFACE DE PLANCHER (Cf. article R.111-22 du code de l'urbanisme).

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024



6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

## TERRAIN OU UNITÉ FONCIÈRE

Un terrain ou unité foncière est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

## TERRAIN NATUREL

Le terrain naturel correspond au niveau du sol existant avant le projet de construction, avant les travaux d'affouillement, de terrassement, d'exhaussement nécessaire pour la réalisation du projet de construction.

## TERRASSE

Une terrasse est une plateforme, non couverte et non close, aménagée à rez-de-chaussée ou à hauteur des niveaux de la construction.

## TOITURE-TERRASSE

Est considérée comme une toiture-terrasse, un toit dont la pente est inférieure à 5%.

Dans les zones UA, UB, UC et UE, les toitures terrasses doivent être végétalisées. Elles peuvent également accueillir des édicules techniques telles que les machineries d'ascenseurs, systèmes de production d'énergies renouvelables et de récupération des eaux pluviales.

Au sens du présent règlement, les toitures terrasses sont inaccessibles. Seul le personnel d'entretien et de réparation de la toiture-terrasse et des dispositifs techniques, peut y accéder.

## TOITURE VÉGÉTALISÉE

Plusieurs types de toitures peuvent être aménagés en fonction des capacités des éléments porteurs :

**2! Système extensif** : il se caractérise par un substrat de faible épaisseur (< 10 cm) limitant la surcharge (entre 30 et 100 kg/m<sup>2</sup> à capacité maximale en eau). Le tapis végétal associe souvent des plantes du genre Sedum, Saxifraga et des mousses, qui se caractérisent par une forte résistance aux aléas climatiques (sécheresse en été, forte pluie en automne...). De plus, ce type de végétation ne nécessite quasiment aucun entretien. L'arrosage peut être limité aux périodes de longue sécheresse, voire supprimé si l'on accepte un jaunissement temporaire du tapis végétal. Le rôle joué par ce type de végétation pour la faune reste limité.

**2! Système semi-extensif** : il se caractérise par une épaisseur du substrat comprise entre 10 et 25 cm et par une surcharge comprise entre 100 et 400 kg/m<sup>2</sup> à capacité maximale en eau. (Il est nécessaire de s'assurer que les éléments porteurs peuvent supporter une telle charge avant de s'engager dans ce type de toiture.) Il peut accueillir une végétation à fort développement racinaire et aérien tel que graminées, gazons, plantes vivaces ou arbustes. Comparable à un jardin, il peut être attractif pour la faune, moyennant le choix d'espèces végétales autochtones. Un entretien modéré et un arrosage régulier sont toutefois nécessaires contrairement au système extensif.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

- 2! **Système intensif** : il se caractérise par une épaisseur du substrat supérieure à 25 cm et par une surcharge supérieure à 400 kg/ m<sup>2</sup> à capacité maximale en eau. Comme le système semi-intensif, il peut constituer un véritable jardin où pourront être plantés de petits arbres. Ce système est donc le plus attractif pour la faune. Il est toutefois plus coûteux et nécessite un entretien et des éléments porteurs capables de supporter une forte charge.

## VOIE DE DESSERTE

La voie de desserte constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé, à l'exception des pistes cyclables et des sentiers à partir desquels (les) aucune opération ne peut prendre accès.

## VOIE PUBLIQUE

La voie publique est constituée par l'ensemble des voies de circulation (piétonnes ou automobiles) affectée à l'usage du public, aménagée à cet effet, et appartenant au domaine public d'une personne morale de droit public (commune, État, département...).

## VOIE PRIVÉE

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc.).

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

## **TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « U »**

### **RÈGLE GÉNÉRALE**

**Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, ont été définies sur Villeparisis au titre de l'article L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme. Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec ces **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (article L.152-1 du Code de l'Urbanisme).

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

# ZONE UA

## PRÉAMBULE

*La zone UA correspond aux secteurs de centralités les plus denses de la ville, caractérisés par un parcellaire assez diversifié, et des implantations d'immeubles le plus souvent en front de rue. Les occupations des sols y sont les plus diversifiées : habitat collectif, commerces, services, hébergement hôtelier, bureaux, activités artisanales, équipements d'intérêt collectif.*

*Cette zone comprend le Vieux Pays, le quartier de la Place du Marché et celui de la Poste, le long de l'avenue du Général de Gaulle.*

*Dans le but d'accompagner des opérations de renouvellement urbain, deux secteurs sont distingués : le secteur UAa correspondant à l'îlot des services techniques et le secteur UAb correspondant à un ensemble foncier situé à l'angle avenue Général de Gaulle – rue Jean Jaurès.*

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- "! sur les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, le changement de destination d'un local en rez-de-chaussée vers une destination autre que le commerce et les activités de services (à l'exception des commerces de gros qui ne sont pas autorisés), ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- "! les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'industrie, d'exploitations agricoles ou forestières, de commerces de gros, et les centres de congrès et d'exposition ;
- "! 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 ;
- "! 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.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

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

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

- "! Dans les sous-secteurs UAa et UAb les constructions sont autorisées si elles sont réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- "! les constructions, ouvrages ou travaux à destination de commerce ou d'activités de service (à l'exception des commerces de gros qui ne sont pas autorisés) à condition qu'ils n'engendrent aucune nuisance ou incommodité pour le voisinage (cf article R111-2 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 ;
- "! les constructions à destination d'entrepôts, à condition qu'elles soient un accompagnement à une activité de commerce et d'activités de services (à l'exception des commerces de gros qui ne sont pas autorisés), 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.
- "! Dans les Espaces Verts à Protéger (EVP), délimités 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.

**Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives à la salubrité, à la prévention des risques 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 en annexe et respecter les dispositions annexées au PLU.

### "! **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 appelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

**- 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 UA 3 : Dispositions en matière de mixité sociale et fonctionnelle**

- ! Pour les constructions implantées le long des « linéaires commerciaux et artisanaux » indiqués sur le plan de zonage, les rez-de-chaussée doivent être affectés à des activités de commerce ou activités de service (exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction), ou des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- ! Dans les nouvelles constructions à destination de logements de plus de 12 logements ou de plus de 800 m<sup>2</sup> de SDP, au moins 30% des logements seront à caractère social. Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, le pourcentage de logements sociaux est mutualisable à l'échelle de tout ou partie de l'opération.
- ! 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 UA 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES**

**Article UA 4 : Emprise au sol des constructions**

**4.1! Règle générale**

L'emprise au sol des constructions (annexes incluses) ne peut excéder 75 % de la superficie du terrain.

Les annexes, hors piscine, ne devront pas dépasser 25m! 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 UA 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.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

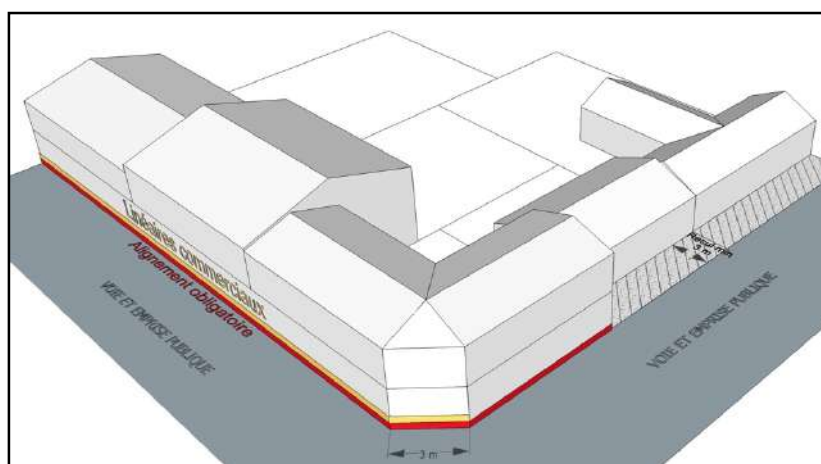
Ne sont pas comptés dans le calcul du recul, et sont donc autorisés dans la marge de recul :

- ! 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.

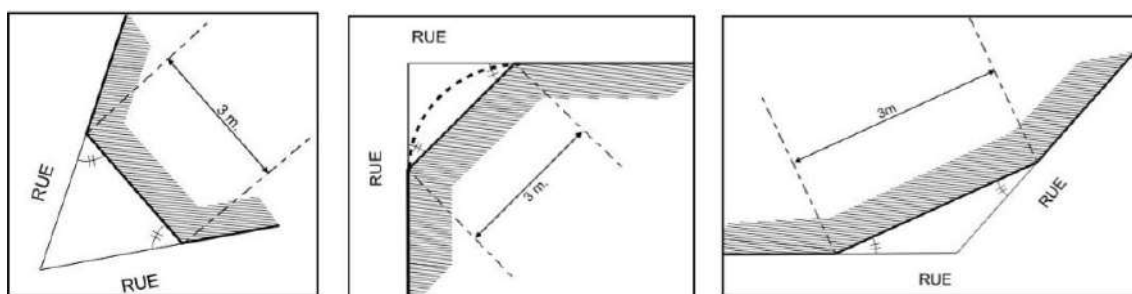
### 5.1.2! Dispositions générales

Les constructions nouvelles et extensions doivent être implantées en respectant les règles d'alignement obligatoire reportées sur le plan de zonage. Dans ce cas, les balcons sont interdits en saillie du plan de façade.

En l'absence de mention graphique sur le plan de zonage, les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant un recul de 3m minimum par rapport à l'alignement actuel ou à créer, des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique ou des emprises publiques. Dans ce cas, les balcons sont autorisés en saillie s'ils sont situés à plus de 5m du sol.



Pour les implantations à l'alignement à l'intersection de voies, toute construction doit présenter un pan coupé de 3 mètres minimum de longueur ou un arc de cercle dont les deux extrémités sont reliées par une corde de 3 mètres minimum, sauf indication contraire résultant d'un plan d'alignement ou d'un emplacement réservé.



Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024



### 5.1.3!Dispositions particulières

- "! Un retrait du dernier ou des deux derniers niveaux pourra être exigé en vue d'une meilleure insertion du bâtiment avec les constructions limitrophes.
- "! Une implantation autre que celle inscrite à l'article UA 5.1.2 peut également être autorisée ou imposée dans les cas suivants (dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement) :
  - o! Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, et dont l'implantation ne respecte pas les règles mentionnées ci-dessus, ces travaux peuvent être réalisés s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de cette règle (réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser).
  - o! Lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, ou de locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ceux-ci peuvent être implantés en tout ou partie soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 0,50 mètre par rapport à l'alignement.

## 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 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.

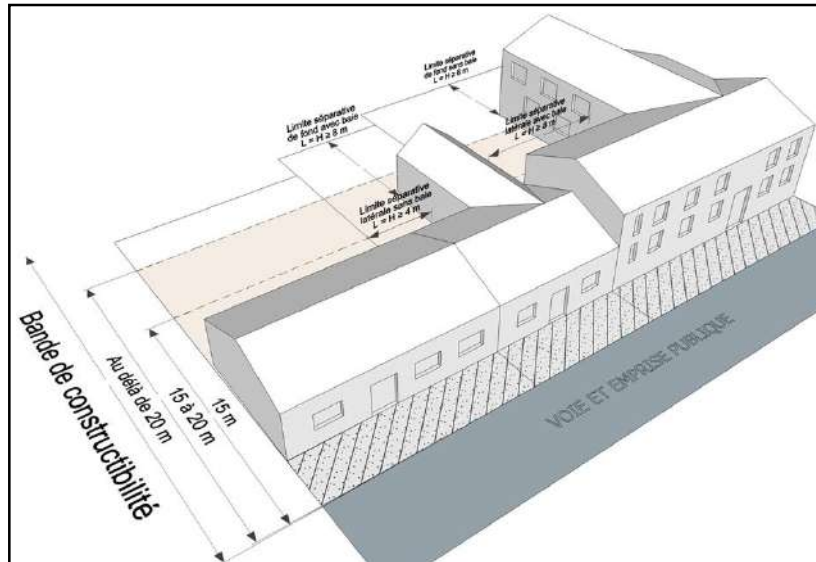
### 5.2.2!Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**Dans une bande de constructibilité maximum de 15 mètres** comptés à partir de l'alignement ou de la limite de fait de la voie privée ou de l'emprise publique, les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales.

**Dans une bande de constructibilité située entre 15 mètres et 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 sur les deux limites séparatives latérales ou en retrait. Seules les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond de terrain.

**Au-delà d'une bande de constructibilité de 20 mètres** comptés à partir de l'alignement ou de l'emprise publique, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. En dehors de ce cas, seules les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et/ou de fond de terrain.

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

En cas de retrait, celui-ci 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 partie de construction en ce point, avec un minimum de 8 mètres ( $L = H + 8$  m) pour les limites séparatives latérales et de fond de terrain.

En tout point d'une façade **sans baie**, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la partie de construction, avec un minimum de :

- "! 4 mètres pour les limites séparatives latérales ( $L = H/2 + 4$  m) ;
- "! 6 mètres pour les limites séparatives de fond ( $L = H/2 + 6$  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

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 une ou les limites séparatives 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.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

- "! 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 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, ces constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives 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 mètres.

### **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 contigües 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 contigüe doit respecter les marges minimales suivantes :

- "! dans le cas où l'une au moins des deux façades comporte au moins une baie, la distance minimale à respecter correspond à la hauteur de la partie de 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 partie de construction la plus haute (H/2), 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!.  
!

#### **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.

## Article UA 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.

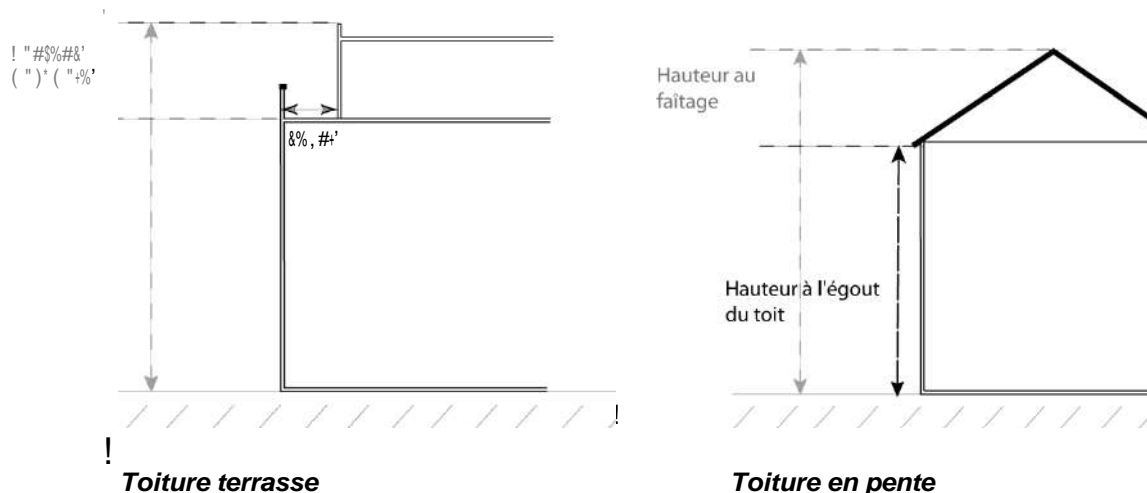
### 6.2!Règle générale

Les constructions ne peuvent excéder les hauteurs mentionnées aux documents graphiques situés dans les pages suivantes :

- "! **Secteur violet** : la hauteur des constructions ne peut excéder 18 mètres au faitage en cas de toiture à pente et 16 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- "! **Secteur orange** : la hauteur des constructions ne peut excéder 14 mètres au faitage en cas de toiture à pente et 12 mètres à l'égout du toit et 14 mètres à l'acrotère.



**Pour l'ensemble de la zone UA, ces hauteurs sont minorées** de 3 mètres pour les constructions ou parties de constructions implantées à moins de 15 mètres d'une limite séparative latérale ou de fond d'un terrain voisin limitrophe situé en zone UC (sans espace public intermédiaire).

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

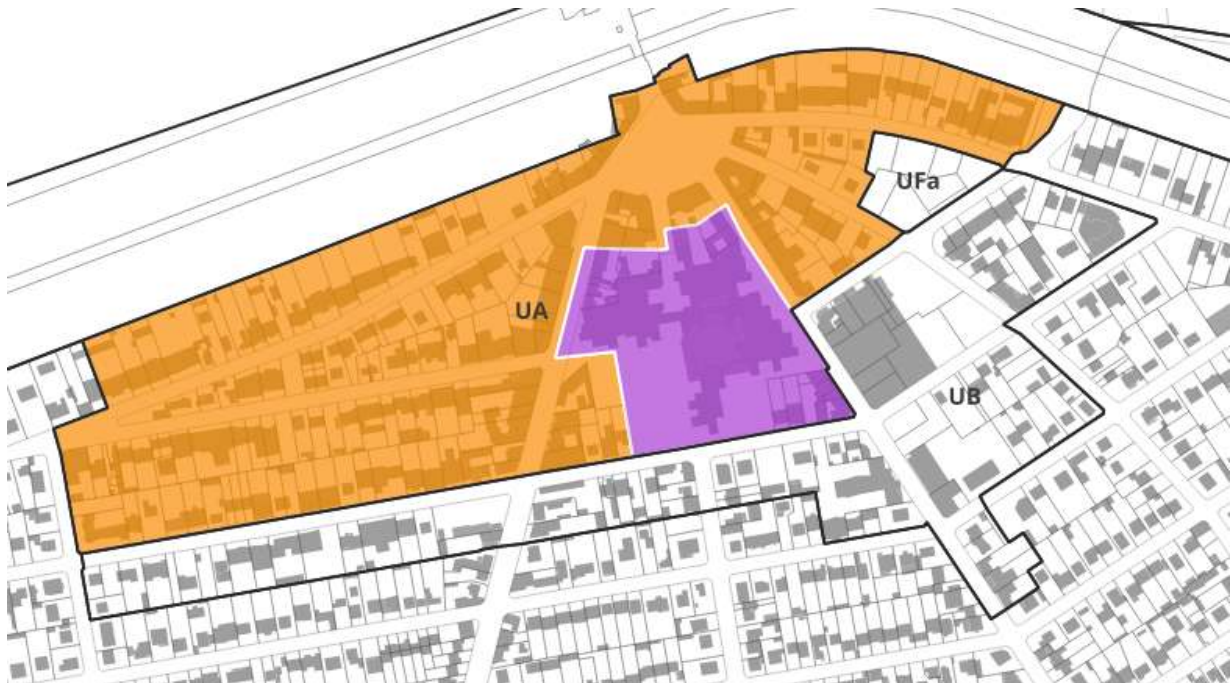




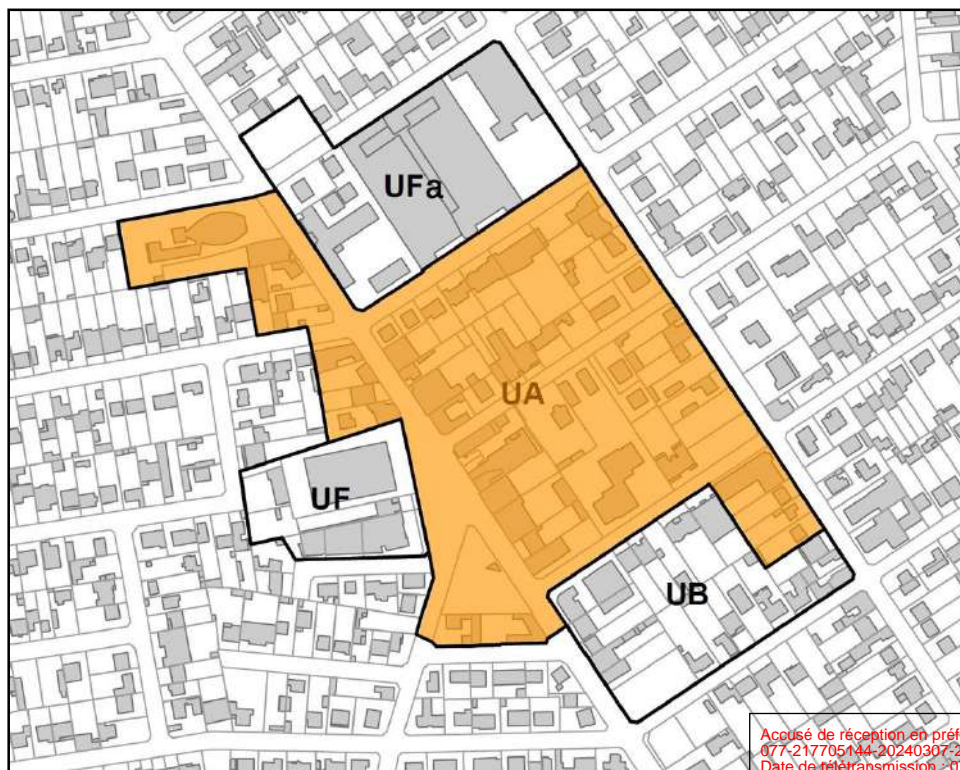
**Hauteurs maximales autorisées :**

-  12 m à l'égoût du toit et 14 m au faîtage ou à l'accrotère
-  16 m à l'égoût du toit ou à l'acrotère et 18m au faîtage

**Place du marché**

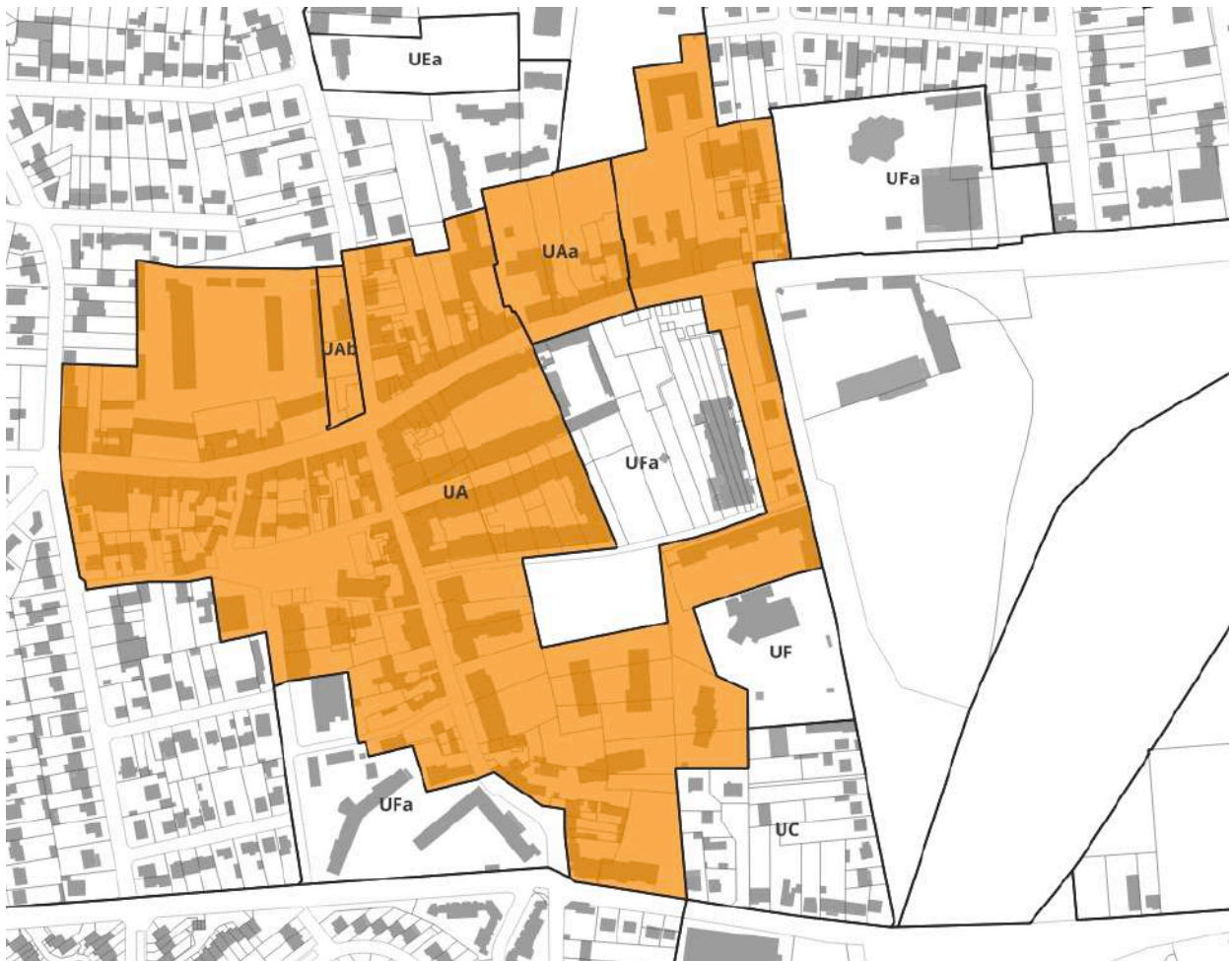


**La Poste**



Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

## Vieux Pays



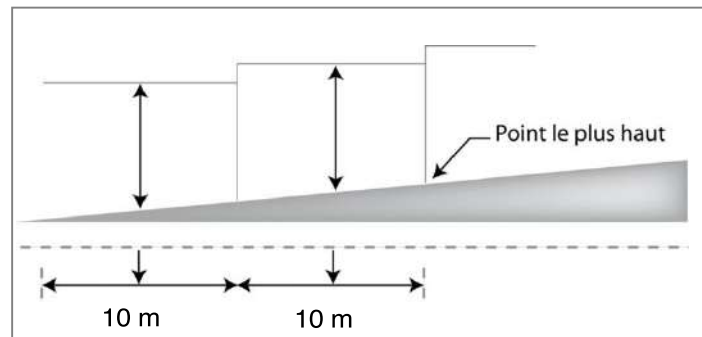
### Dans le seul périmètre de l'OAP « ZOOM – Ilot Jaurès » :

Le gabarit maximal des constructions autorisé est celui inscrit sur le document graphique de l'OAP, soit R+4. La hauteur maximale ne pourra être supérieure à celle du bâtiment existant situé en limite Sud-ouest du périmètre.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

### 6.3!Dispositions particulières

- "! Les parties supérieures des constructions doivent respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport aux plans des façades tournés vers l'alignement et vers le fond de terrain. Cette règle s'applique :
  - o! **Au-delà de R+ 2** dans les secteurs oranges ;
  - o! **Au-delà de R+ 3** dans les secteurs violets repérés sur les schémas ci-dessus.
- "! Dans les secteurs délimités au plan de zonage par *les linéaires commerciaux et artisanaux*, pour les nouvelles constructions, la hauteur du rez-de-chaussée devra être au minimum de 3 mètres.
- "! Dans le respect de la hauteur totale maximale fixée ci-dessus, et 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 en bon état, et dans la limite de 1 à 2 niveaux en plus ou en moins.
- "! Pour une construction existante dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximum autorisée peuvent être réalisées : des opérations d'extension, ou d'amélioration dans la limite de la hauteur de ladite construction avant travaux.
- "! En cas de terrain en pente, les mesures sont prises par 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.



- "! 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 UA 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.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

## 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.

Lorsque la longueur d'une façade sera supérieure à 12m, un changement de modénature et de rythme sera adopté.

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.

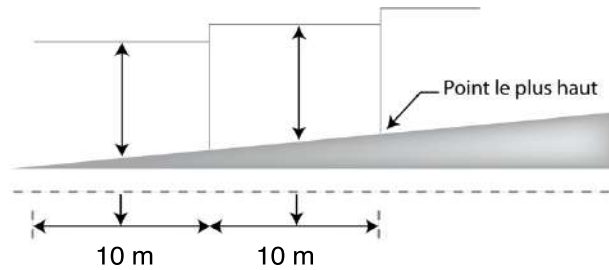
A l'alignement (des recommandations illustrées, en complément des dispositions ci-dessous, sont disponibles en annexe 14 du présent règlement) :

- "! 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.

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.).

### 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 d'elle.



## 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 (gainés, 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 coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs et doivent rester accessibles.

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.

Avis de construction ainsi que les  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

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 UA 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.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

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 doivent être aménagés sur au moins 30% de la superficie du terrain dont 15% au minimum devront être réservés à des espaces verts de pleine terre.

La superficie totale des espaces végétalisés s'obtient en additionnant les superficies pondérées selon les coefficients définis ci-dessous :

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

Types d'espaces végétalisés	Coefficient appliqué selon les types d'espaces végétalisés
Espaces verts de pleine terre	coefficient : 1
Espaces verts sur dalle d'une profondeur d'un minimum de 0,80 mètre	coefficient : 0,80
Toitures terrasses végétalisées comprenant une épaisseur supérieure à 25 cm de terre végétale et revêtement alvéolaires (graviers, sable, engazonnés)	coefficient : 0,60
Espaces verts sur dalle d'une profondeur d'un minimum de 0,50 mètre	coefficient : 0,50
Toitures terrasses végétalisées comprenant une épaisseur de 10 à 25 cm de terre végétale	coefficient : 0,20
Toitures terrasses végétalisées comprenant une épaisseur de 10 cm de terre végétale et verdissement vertical des murs aveugles	coefficient : 0,10

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 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.

#### 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.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

## Article UA 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 neuves d'un seul logement, les places de stationnement peuvent être réalisées en sous-sol ou dans le volume de la construction.

#### Pour les autres constructions neuves (à partir de 2 logements pour l'habitat) :

- entre 5 et 10 places, les stationnements peuvent être réalisés dans le volume de la construction ou en sous-sol,
- à partir de 10 places, la totalité des places de stationnement doit être réalisée en sous-sol.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Pour les constructions existantes 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).

#&' (! ) \*%, ( ) (- ! / (! 0.%12 - - ( ) (- ! / 2! ! 34 \* 2 - / 3 ( ! % ' 5! , % 3%, .43! 0.1&' (0! définies à l'annexe 10 (Stationnement) du présent règlement.

67% , , (00!8!+!4! / (!.2' . (0!+ (0!\*+%, (0! / (!0.%12 - - ( ) (- ! / 2! ! 9.3 (!%00 ' 34 (! / ( \* ' 10!7 ( - .34 (! / (!7 (0\*%, (! / 4 / 14! : &' (!&' 7!+!02! ! ; < % 3% < (= ! \* % 3 > 1 - < ! 02' . (33% 1 - ! 2' ! - 2 - ???@! A' 0&' 7B!+%! \*+%, (! / (!0.%12 - - ( ) (- .! (- ! ) 4 - % < (% - .! 0' 00! 10%) ) (- .! / 7 (0\*%, (! \* 2' 3!%00 ' 3 (3!+ (0!) % - D ' E3 (0! / ' ! E4 \$1 , ' + (0! : % ' ! / 4 \* % 3. ! , 2 ) ) (B!+7% 33! E4 ( @?! )

6 (0!\* 23. (0! / 7% , , F0!% ' 5! (0\*%, (0! / (!0.%12 - - ( ) (- .0! , 2+ ( , .100! 0! . ' 40! ( - ! 02 ' 0" 02 + ! / 2! E ( - . ! % E 2! 3! ' - (!+ % 3 < ( ' 3! ) 1 - 1 ) % + (! / (! G = H ) ?!

6 (0! 3%) \* (0! / 7% , , F0!% ' 5! (0\*%, (0! / (!0.%12 - - ( ) (- .! 02' . (33% 1 - ! / 2! E ( - . ! % E 2! 3! ' - (!+ % 3 < ( ' 3! ) 1 - 1 ) % + (! / (! I ) ! % E ( , ! ' - (!! - , +! - % ! 02 - ! B! JH K ! \* 2 ' 3! ' - ! 0 ( - 0! ' - ! &' (! (! ! = H ) ! % E ( , ! ' - (!! - , +! - % ! 02 - ! B! J L K ! \* 2 ' 3! ' - ! / 2 ' 8+ (! 0 ( - 0?! )

M (E% - . ! + (0!\* 23. (0! 2' ! 3%) \* (0! / 7% , , F0!% ' 5! (0\*%, (0! / (!0.%12 - - ( ) (- .! , 2+ ( , .100! ' - (! \* % . (023 ) (! / 7% .. ( - . (= ! \$ 230! (0\*%, (! \* ' 8+ ! , = ! / 2! ! 9.3 (! \* 34 E ' (0! % 0! - ! &' (! + (0! E 4 \$1 , ' + (0! - (! < 9 - ( - . ! \* % 0! ! % ! , ! 3 , ' + % . 12 - ! \* ' 8+ ! &' (?! )

!

#### 9.1.2 Pour le stationnement des vélos

Pour les constructions à destination d'habitation, le stationnement des vélos n'est règlementé 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 m².

Les dispositifs de stationnement vélo doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

! +7 (0\*%, (! - 4, (00% 13 (!% ' ! 0.%12 - - ( ) (- ! / (0! E 4 + 20! / 2! ! 9.3 (! , + 20! ( . ! , 2' E ( 3. ! (! 0! . ' 4! ( - ! 3 ( N" / (" ! , \$ % ' 004 ( ! 0!

!

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

- ! , (! (0\*%, (! (0.!1-.4<34!%'!8P.1) (-.12'!, 2-0.1.' (!' - (! (-.1.4!1- /4\* (- /%-. (=!1+! /2!.!9.3(! /7%, , F0! /13 (, .!B!+%!E2!3!(!2'!B!' -!, \$ ( ) 1- ( ) (-.!\*3%.1, %8+(! \*2'3!(0!E4+20!:0%-0!280.%, +(0=!%E (, !' - (! 3%) \* (! / (!\* (-. (!) %5!) )%+(! / (!JGK @!0!
- ! + (0!E4+20! /2!E (-.!\*2' E2!3!9.3 (!3% - <40!0% - 0! /100!, '+.40!(.!\*2' E2!3!9.3 (!, % / (- %0040!;! ) 1-1) ' ) ! J! /10 \*20!1.10! /7%..%, \$ (E4+2!\*%3!..3% - , \$ (! / (IG) !! / (!0' 30%, (! / (10.%12 - - ( ) (-. !0!
- ! +7' 0%< (! / ' !+2, %+! /2!.!9.3 (!0.3!, . ( ) (-. !+!) 1.4!%' 5!E4+20!!

## 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 surfaces 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 de stationnement par tranche entamée de 40 m! de surface de plancher avec un minimum de 1,1 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> <li>-! "#\$%&amp;'()*+!#, \$- ) .!( )! .&amp;\$&amp;' /00) 1) 0&amp;2! * + 3!( ) .!#, \$- ) .!( ) 4% / 0&amp;15&amp;%)! ( ) .&amp;'06) .! \$78! 1 /&amp; / -9-, ) .!</li> </ul>	<p>Pour les logements jusqu'à 2 pièces principales : 0,75m<sup>2</sup></p> <p>Pour les autres cas 1,5 m<sup>2</sup></p>
	Hébergement	<ul style="list-style-type: none"> <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>- * + 3!( ) .!#, \$- ) .!( )! .&amp;\$&amp;' /00) 1) 0&amp;!( ) 4% / 0&amp;15&amp;%)! ( ) .&amp;'06) .!\$78! 1 /&amp; / -9-, ) .!</li> </ul>	

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024



Destination	Sous-destination	Norme de stationnement pour les véhicules motorisés	Norme de stationnement vélos
<b>Commerces et activités de services</b>	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*.  Le stationnement des visiteurs est également à prévoir.
	--- Restauration	-! Pour les constructions d'au moins 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place de stationnement à laquelle s'ajoute 1 place par tranche entamée de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	
	--- Cinéma	-! Aucune place n'est requise pour les constructions inférieures à 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher. -! Pour les constructions de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher ou plus, 1 place de stationnement à laquelle s'ajoute 1 place par tranche entamée de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	
	Hébergement hôtelier et touristique	-! 1 place par chambre -! 1 emplacement dédié pour le stationnement d'un autocar par tranche entamée de 25 chambres	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Bureaux	-! A moins de 500 m d'une desserte TC structurante (Gare RER B Villeparisis –! Mity-le-Neuf), il ne pourra pas être construit plus d'une place pour 45 m <sup>2</sup> de SDP. -! A plus de 500 m d'une desserte TC structurante (Gare RER B Villeparisis –! Mity-le-Neuf) : 1 place pour 55 m <sup>2</sup> de SDP. -! 2% des places de stationnement devront être réservées au stationnement des motocycles.	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
<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>		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 UA 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, la part d'énergies renouvelables dans le bilan énergétique des constructions devra représenter au minimum 20%.**

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

- ! 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 UA 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **Article UA 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 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.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
entale est soumis à l'accord

## **Article UA 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 UA 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.

# ZONE UB

## PRÉAMBULE

*La zone UB correspond à des secteurs limitrophes des quartiers de centralités (zone UA) où les occupations des sols sont également diversifiées : habitat, commerce, hébergement hôtelier, bureau, artisanat, équipements d'intérêt collectif, mais avec des gabarits plus réduits que ceux de la zone UA, afin de jouer un rôle de transition vis-à-vis des quartiers pavillonnaires voisins (zone UC).*

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- "! sur les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, le changement de destination d'un local en rez-de-chaussée vers une destination autre que commerce et activités de services (à l'exception des commerces de gros qui ne sont pas autorisés), ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics.!
- "! les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'industrie, d'exploitations agricoles ou forestières, de commerces de gros et les centres de congrès et d'exposition ;!
- "! 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. ;!
- "! 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 cour d'eau.!

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

## **Article UB 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 commerce ou d'activités de services (à l'exception des commerces de gros qui ne sont pas autorisés) 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 ;!
- "! les constructions à destination d'entrepôts, à condition qu'elles soient un accompagnement une activité de commerce et activités de services (à l'exception des commerces de gros qui ne sont pas autorisé) 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.!
- "! 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.!

**Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives à la salubrité, à la prévention des risques 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.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024



- **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 UB 3 : Dispositions en matière de mixité sociale et fonctionnelle**

**3.1 Règle générale**

- ! Pour les constructions implantées le long des « linéaires commerciaux et artisanaux » indiqués sur le plan de zonage, les rez-de-chaussée doivent être affectés à des activités de commerce ou activités de service (exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction), ou des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- ! Dans les nouvelles constructions à destination de logements de plus de 12 logements ou de plus de 800 m<sup>2</sup> de SDP, au moins 30% des logements seront à caractère social. Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, le pourcentage de logements sociaux est mutualisable à l'échelle de tout ou partie de l'opération.
- ! 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)

**3.2 Dispositions particulières applicables dans le seul périmètre de l'OAP « ZOOM – Îlot friche commerciale (ancien centre Leclerc)**

- ! La moitié (50%) du programme de logement devra être affectée à des logements sociaux. Ce pourcentage est applicable à l'échelle de chaque bâtiment ou à l'échelle de l'opération.
- ! Les dispositions du paragraphe 1 de l'article 3.1 ci-dessus s'applique également au sein du périmètre de l'OAP.

**CHAPITRE UB 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES**

**Article UB 4 : Emprise au sol des constructions**

**4.1!Règle générale**

L'emprise au sol des constructions (annexes incluses) ne peut excéder 65 % de la superficie du terrain.

Les annexes, hors piscine, ne devront pas dépasser 25m! 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.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024



## Article UB 5 : Implantation des constructions

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

#### 5.1.1!Champ d'application

!"#\$ dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des voies de desserte publiques ou privées et des emprises publiques.

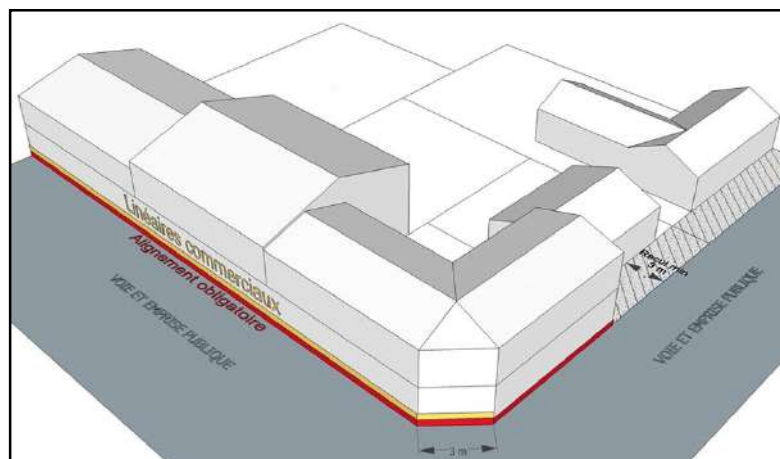
Ne sont pas comptés dans le calcul du recul, et sont donc autorisés dans la marge de recul :

- ! les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture inférieur ou égal à 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.

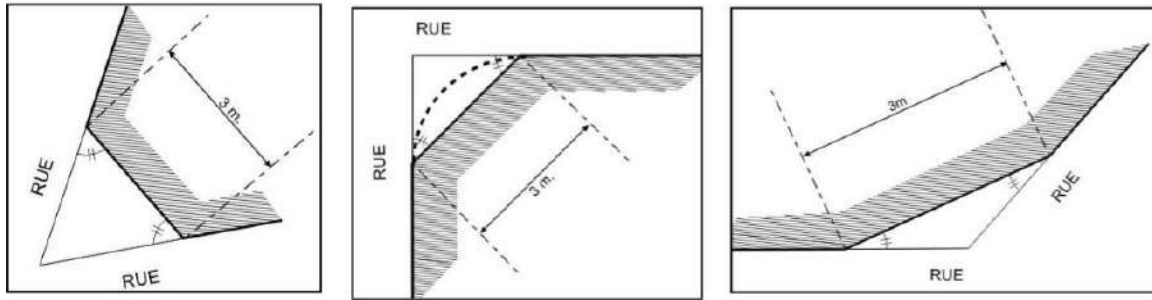
#### 5.1.2!Dispositions générales

Les constructions nouvelles et extensions doivent être implantées en respectant les règles d'alignement obligatoire reportées sur le plan de zonage. Dans ce cas, les balcons sont interdits en saillie du plan de façade.

En l'absence de mention graphique sur le plan de zonage, les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant un recul de 3m minimum par rapport à l'alignement actuel ou à créer, des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique ou des emprises publiques. Dans ce cas, les balcons sont autorisés en saillie s'ils sont situés à plus de 5m du sol.



Pour les implantations à l'alignement à l'intersection de voies, toute construction doit présenter un pan coupé de 3 mètres minimum de longueur ou un arc de cercle dont les deux extrémités sont reliées par une corde de 3 mètres minimum, sauf indication contraire résultant d'un plan d'alignement ou d'un emplacement réservé.



### 5.1.3! Dispositions particulières

- ! Un retrait du dernier ou des deux derniers niveaux pourra être exigé en vue d'une meilleure insertion du bâtiment avec les constructions limitrophes.
- ! Une implantation autre que celle inscrite à l'article 5.1.2 peut également être autorisée ou imposée dans les cas suivants (dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement) :
  - o! Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et dont l'implantation ne respecte pas les règles mentionnées ci-dessus, ces travaux peuvent être réalisés s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de cette règle (réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser).
  - o! Lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs, ou de locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ceux-ci peuvent être implantés en tout ou partie soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 0,50 mètre par rapport à l'alignement.

## 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

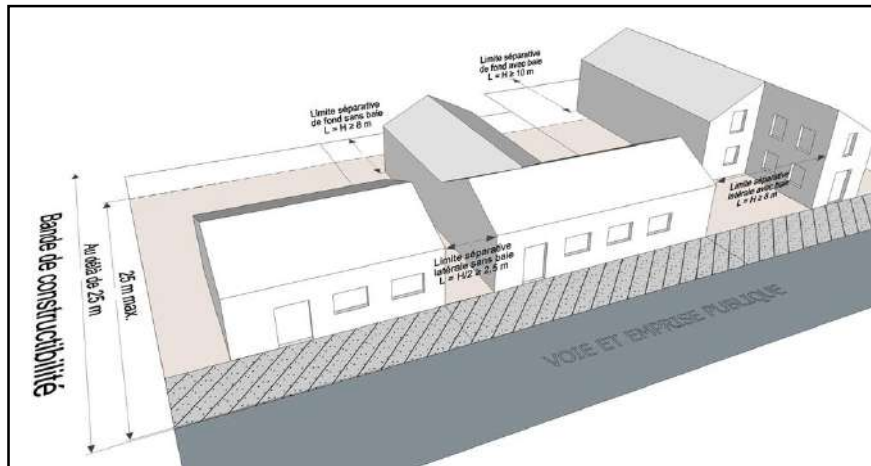
**Dans une bande de constructibilité maximum de : 25 mètres** comptés à partir de l'alignement ou de la limite de fait de la voie privée ou de l'emprise publique, les constructions peuvent être implantées en retrait ou sur une limite séparative latérale. Le long des avenues du Général de Gaulle, Aristide Briand et Eugène Varlin, les constructions peuvent être implantées soit en retrait soit sur une ou deux limites séparatives latérales.

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

**Au-delà de la bande de constructibilité de 25 mètres** comptés à partir de l'alignement ou de l'emprise publique, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de terrain. Seules les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et/ou de fond de terrain.

Accusé de réception en préfecture  
077521770514620240307124\_09034105  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception en préfecture : 07/03/2024

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

En cas de retrait, celui-ci 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 en ce point, avec un minimum de :

- "! 8 mètres pour les limites séparatives latérales ( $L=H \geq 8m$ )
- "! 10 mètres pour les limites séparatives de fond ( $L=H \geq 10m$ ).

**En tout point d'une façade sans baie :**

- "! pour les limites séparatives latérales : le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum 2,5 mètres ( $L=H/2 \geq 2,5m$ ).
- "! pour les limites séparatives de fond : le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction, avec un minimum 8 mètres ( $L=H \geq 8m$ ).

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

L'implantation des constructions ne tient pas compte de la bande de **constructibilité de 25 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.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

- "! 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 contiguë 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 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, ces constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives 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 mètres.

### **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 deux façades comporte au moins une baie, la distance minimale à respecter correspond à la hauteur de la partie de construction la plus haute, avec un minimum de 8 m ;
- "! 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 partie de construction la plus haute (H/2), 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!.

#### **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 0,50m ;
- "! 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.

## Article UB 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.

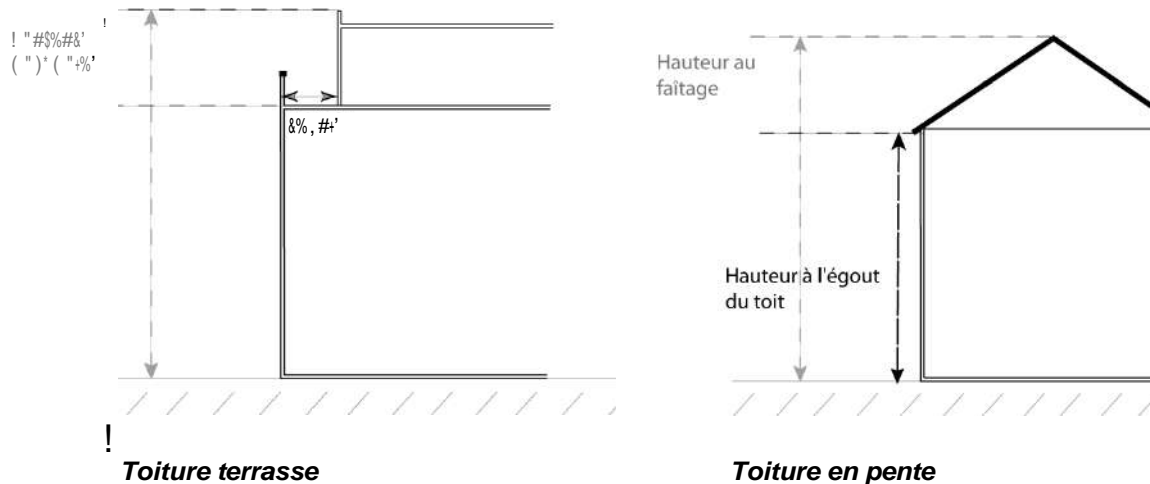
Ne sont pas comptés dans le calcul des hauteurs :

- "! 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.

### 6.2!Règle générale

- "! **Dans le cas de toiture terrasse végétalisée** : la hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 11 m à l'acrotère.
- "! **Pour les toitures en pente** : la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faitage.

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



**Dans le seul périmètre de l'OAP « ZOOM – Ilot friche commerciale (ancien site Leclerc) » :**

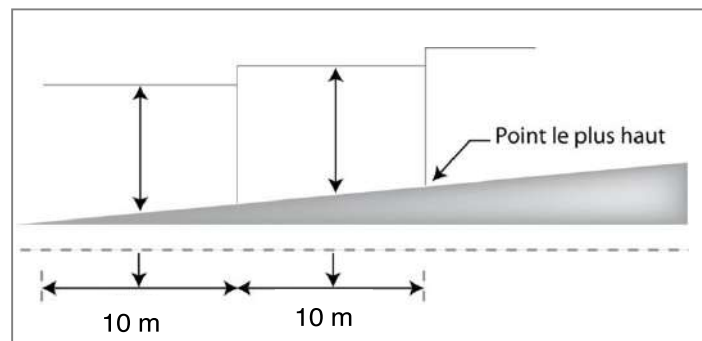
Le gabarit maximal des constructions autorisé est celui inscrit sur le document graphique de l'OAP, soit R+2 ou R+3 selon les secteurs d'implantation définis.

La hauteur maximale autorisée est :

- "! **Dans le cas de toiture terrasse végétalisée** : la hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 11 m à l'acrotère pour un R+2 et 14m à l'acrotère pour un R+3,
- "! **Pour les toitures en pente** : la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage pour un R+2 et 12 mètres à l'égout du toit et 14 mètres au faîtage pour un R+3.

**6.3!Dispositions particulières**

- "! Dans le respect de la hauteur totale maximale fixée ci-dessus, et 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 en bon état, et dans la limite de 1 à 2 niveaux en plus ou en moins.
- "! Dans les secteurs délimités au plan de zonage par *les linéaires commerciaux et artisanaux*, pour les nouvelles constructions, la hauteur du rez-de-chaussée devra être au minimum de 3 mètres.
- "! 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.
- "! En cas de terrain en pente, les mesures sont prises par 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.



- "! 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 UB 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.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de réception en préfecture : 07/03/2024

## 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.

Lorsque la longueur d'une façade sera supérieure à 12m, un changement de modénature et de rythme sera adopté.

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 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) :

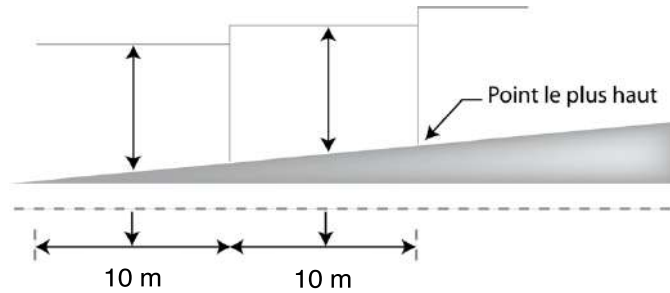
- "! Les clôtures seront constituées d'un mur bahut de 1,20 m maximum surmonté d'un système ajouré, la hauteur totale ne pouvant excéder 1,80 m. Cette hauteur peut atteindre 2 mètres pour les piliers d'encadrement (de portail et de portillons).
- "! Les clôtures pourront être doublées de haies végétalisées.
- "! 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.

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.)

### 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 coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs et doivent rester accessibles.

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.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Département de la Seine-Saint-Denis

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 UB 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 :

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

- "! 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.

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 doivent être aménagés sur au moins 35% de la superficie du terrain dont 20% au minimum devront être réservés à des espaces verts de pleine terre.

La superficie totale des espaces végétalisés s'obtient en additionnant les superficies pondérées selon les coefficients définis ci-dessous :

Types d'espaces végétalisés	Coefficient appliqué selon les types d'espaces végétalisés
Espaces verts de pleine terre	coefficient : 1
Espaces verts sur dalle d'une profondeur d'un minimum de 0,80 mètre	coefficient : 0,80
Toiture terrasses végétalisées comprenant une épaisseur supérieure à 25 cm de terre végétale et revêtement alvéolaires (graviers, sable, engazonnés)	coefficient : 0,60

Accusé de réception en préfecture  
077-2177054 - 2024-03-14 10:04 DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

Espaces verts sur dalle d'une profondeur d'un minimum de 0,50 mètre	coefficient : 0,50
Toitures terrasses végétalisées comprenant une épaisseur de 10 à 25 cm de terre végétale	coefficient : 0,20
Toitures terrasses végétalisées comprenant une épaisseur de 10 cm de terre végétale et verdissage vertical des murs aveugles	coefficient : 0,10

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!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 UB 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 neuves d'un seul logement, les places de stationnement peuvent être réalisées en sous-sol ou dans le volume de la construction.

##### **Pour les autres constructions neuves (à partir de 2 logements pour l'habitat) :**

- entre 5 et 10 places, les stationnements peuvent être réalisés dans le volume de la construction ou en sous-sol,
- à partir de 10 places, la totalité des places de stationnement doit être réalisée en sous-sol.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Pour les constructions existantes 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 définies à l'annexe 10 (Stationnement) du présent règlement.

67% , , (00!8!+!4! / (!.2 ' . (0!+ (0!\*+% , (0! / (!0.%.12-- ( ) ( -.! / 2!.!9.3 (!%00 ' 34 (! / ( \* ' 10!7 ( - .34 (! / (!7 (0\*% , (! / 4 / 14! :& ' (!& ' 7!+!02!.;!<%3%< (=! \*%3>1 - <!02 ' . (33%1 - !2 ' ! - 2 - ???@!A ' 0& ' 7B!+%!\*+% , (! / (!0.%.12-- ( ) ( -.! ( - ! ) 4 - %< (% - .! 0 ' CC!0% ) ) ( -.! / 7 (0\*% , (! \* 2 ' 3!%00 ' 3 (3!+ (0! ) % - D ' E3 (0! / ' !E4\$! , ' + (0! : % ' ! / 4 \* % 3. ! , 2 ) ) (B!+7%33!E4 ( @?! )

6 (0!\*23. (0! / 7% , , F0!% ' 5! (0\*% , (0! / (!0.%.12-- ( ) ( -.0! , 2+ ( , .!0!0! . ' 40! ( - !02 ' 0"02+ / 2!E ( - .!%E2!3! ' - (!+%3< ( ' 3! ) 1-1 ) %+ (! / (!G=H ) ?!

6 (0!3% ) \* (0! / 7% , , F0!% ' 5! (0\*% , (0! / (!0.%.12-- ( ) ( -.!02 ' . (33%1 - ! / 2!E ( - .!%E2!3! ' - (!+%3< ( ' 3! ) 1-1 ) %+ (! / (! I ) !%E ( , ! ' - (!! - , +! - %!02 - !B!JHK! \* 2 ' 3! ' - !0 ( - 0! ' - !& ' (! (.! I =H ) !%E ( , ! ' - (!! - , +! - %!02 - !B!JLK! \* 2 ' 3! ' - ! / 2 ' 8+ (! 0 ( - 0?! )

M (E% - .!+ (0!\*23. (0!2 ' !3% ) \* (0! / 7% , , F0!% ' 5! (0\*% , (0! / (!0.%.12-- ( ) ( -.! , 2+ ( , .!0! ' - (! \* % . (C23 ) (! / 7% . ( - . (=! \$230! (0\*% , (! \* 8+ , =! / 2!.!9.3 (! \* 34E ' (0!%C! - !& ' (!+ (0!E4\$! , ' + (0! - (!<9 - ( -.! \* % 0!+! , !3 , ' + % . 12 - ! \* ' 8+!& ' (?! )

### 9.1.2!Pour le stationnement des vélos

Pour les constructions à destination d'habitation, le stationnement des vélos n'est règlementé 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 cheminement 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 surfaces 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.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

Destination	Sous-destination	Norme de stationnement automobile pour les véhicules motorisés	Norme de stationnement vélos
Habitation	Logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place de stationnement par tranche entamée de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1,1 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> <li>- À partir de 10 places de stationnement, 10% des places de stationnement devront être destinées aux motocycles</li> </ul>	<p>0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales</p> <p>1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas.</p>
	Hébergement	<ul style="list-style-type: none"> <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>	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail --- Restauration --- Cinéma	<ul style="list-style-type: none"> <li>-! Aucune place n'est requise pour les constructions inférieures à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>-! Pour les constructions d'au moins 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place de stationnement à laquelle s'ajoute 1 place par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>	<p>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*.</p> <p>Le stationnement des visiteurs est également à prévoir.</p>
	Activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle	<ul style="list-style-type: none"> <li>-! Aucune place n'est requise pour les constructions inférieures à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>-! Pour les constructions de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou plus, 1 place de stationnement à laquelle s'ajoute 1 place par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>	
	Hébergement hôtelier et touristique	<ul style="list-style-type: none"> <li>-! 1 place par chambre</li> <li>-! 1 emplacement dédié pour le stationnement d'un autocar par tranche entamée de 25 chambres</li> </ul>	

Accusé de réception en préfecture  
07-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

Destination	Sous-destination	Norme de stationnement automobile pour les véhicules motorisés	Norme de stationnement vélos
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	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
		-! 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.	2% de la SDP au-dessus de 100 m <sup>2</sup> de SDP
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 UB 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, la part d'énergies renouvelables dans le bilan énergétique des constructions devra représenter au minimum 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.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

## **CHAPITRE UB 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **Article UB 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 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 soumis à l'accord préalable du gestionnaire.

### **Article UB 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.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

## 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 écrêtant 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.**

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

- 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.**

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 UB 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.

# 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.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

- "! 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! 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 :

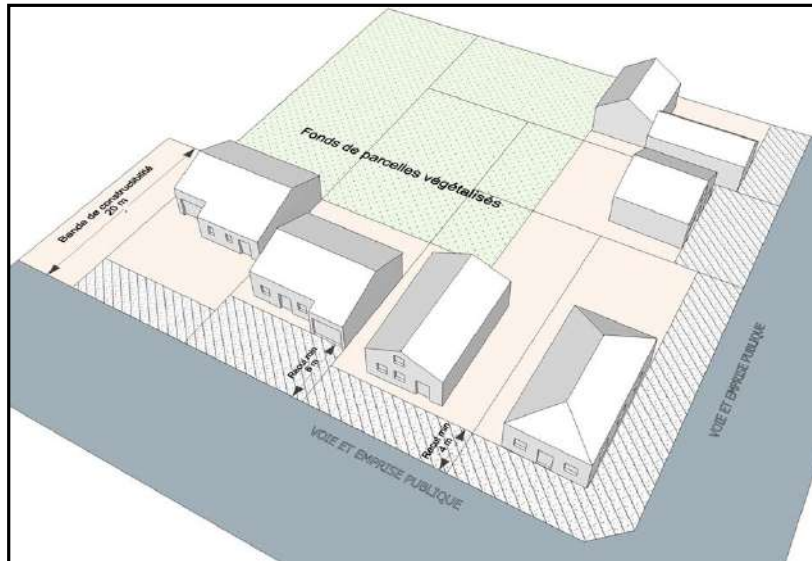
- !! l'alignement actuel des voies existantes (publiques et privées) ouvertes à la circulation motorisée ;
- !! l'alignement future des voies publiques ouvertes à la circulation motorisée ;

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.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

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 ( $L=H \text{ " } 8 \text{ m}$ ). En **secteurs UCa**, ce retrait est ramené à un minimum de 4 mètres ( $L=H \text{ " } 4\text{m}$ ).

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

"! 3 mètres pour les limites séparatives latérales ( $L \text{ " } 3 \text{ m}$ )

"! 6 mètres pour les limites séparatives de fond ( $L \text{ " } 6\text{m}$ ). En **secteurs UCa**, ce retrait est ramené à 3 mètres ( $L \text{ " } 3 \text{ m}$ ).

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 contigües 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 contigüe 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!.

#### **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

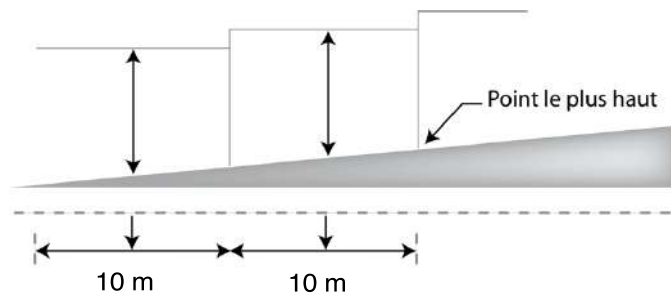
### 6.1!Champ d'application

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.

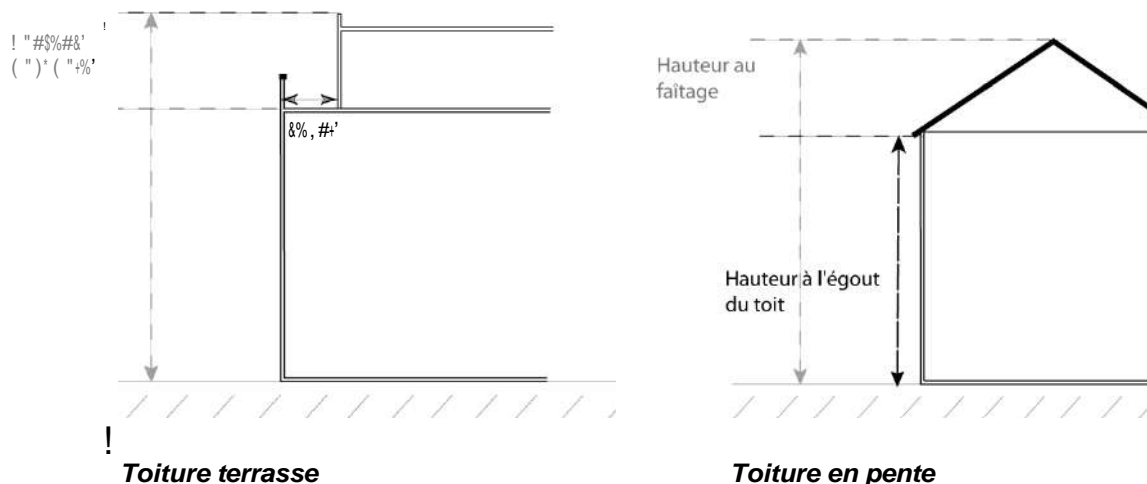
Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au milieu de sections nivelées de 10 mètres de longueur dans le sens de la pente. La cote de hauteur de chaque section est prise et s'applique au milieu de chacune d'elle.



### 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 ».

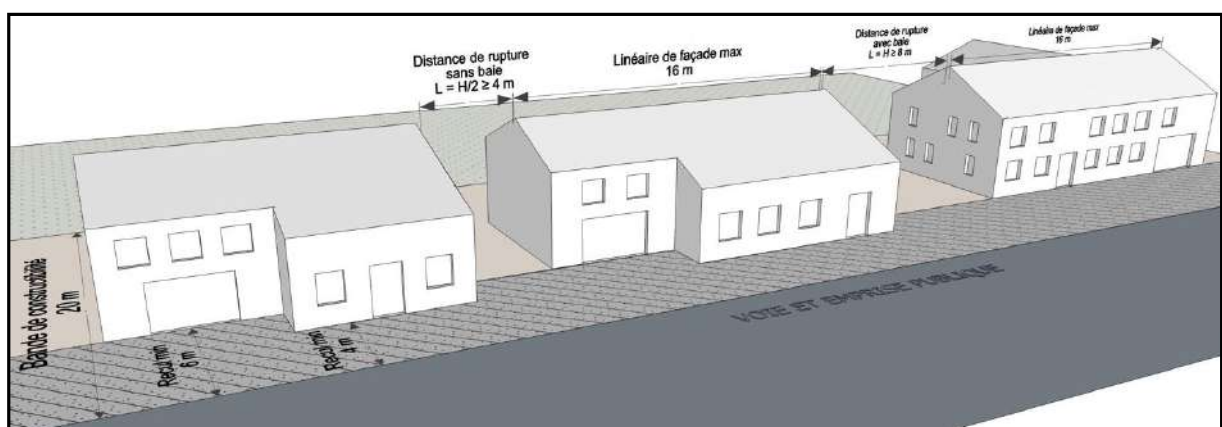
Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. 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.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

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.

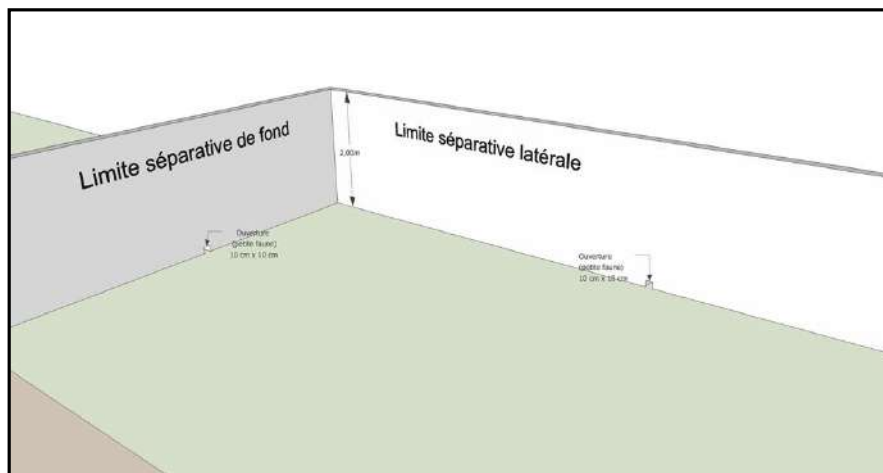
Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

- "! 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.)

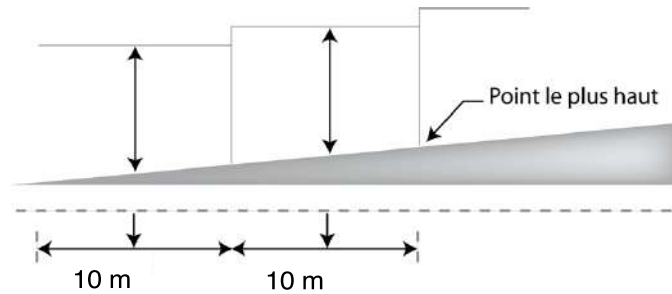
Les clôtures situées en limite séparatives latérales et de fond de terrain devront être perméable à la petite faune. Pour cela, chaque clôture située en limite séparatives et de fond de terrain devra comporter au minimum une ouverture de 10 cm de hauteur par 10 cm de largeur aménagée au niveau du sol.



Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

### 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 originaux (portails, murs, murets, grilles...) Les clôtures pleines sont, dans ce cas, autorisées.

révisé en matière de  
077-21705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

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.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

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).

#\$%&'(!) \*+%, ( ) (-./ ( !0.%12 - - ( ) (-./2!134 \*2 - /3 ( !%' 5!, %3%, .43!0.1&' (0!0' !E%- . (0! / 40! -1 (0!B!7% - - (5 (! JL! :Q.%12 - - ( ) (-.0! / ' !\*340 (-.!3F<+ ( ) (-.?!  
!

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 règlementé 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>.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

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 cheminement 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> <li>-! À partir de 10 places de stationnement, 10% des places devront être destinées aux motocycles.</li> </ul>	<p>0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales</p> <p>1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas.</p>
	Hébergement	<ul style="list-style-type: none"> <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>	

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

Destination	Sous-destination	Norme de stationnement pour les véhicules motorisés	Norme de stationnement vélos
<b>Commerces et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail --- Restauration --- Cinéma	- Aucune place n'est requise pour les constructions inférieures à 300m <sup>2</sup> de surface de plancher.  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.	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*
	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.
<b>Autres équipements des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	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. -! 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.	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
<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>		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).

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

\* 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.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

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 soumis 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 règlementaires 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.

Le service de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

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.

# ZONE UD

## PRÉAMBULE

*La zone UD correspond au quartier de Boisparisis, réalisé sous forme d'une opération d'ensemble. Sa composition urbaine est dominée par un tissu mixte de rues bordées d'immeubles de logements collectifs, d'habitat individuel dense, avec un pôle de commerces de proximité et d'activités artisanales.*

## **CHAPITRE UD 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS**

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ! les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'industrie, d'hébergement hôtelier et touristique, de commerce de gros, de centre de congrès et d'exposition, et d'exploitations agricoles ou forestières ;
- ! 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. ;
- ! 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 UD 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 d'activités de bureaux, de commerce et d'activités de service (à l'exception des commerces de gros et hébergements hôtelier et touristique qui sont interdits) à condition de ne pas dépasser une surface de plancher de 200 m2 intégrée au volume de la construction principale à usage d'habitation et 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 ;

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

- ! les constructions à destination d'entrepôts, à condition qu'elles soient un accompagnement à une activité de commerce et activités de service (à l'exception des commerces de gros et hébergements hôtelier et touristique qui sont interdits), 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.
- ! 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.

**Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives à la salubrité, à la prévention des risques 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 en annexe et respecter les dispositions annexées au PLU.

**-! 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 UD 3 : Dispositions en matière de mixité sociale et fonctionnelle**

Non réglementé.

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

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

#### **4.1! Règle générale**

L'emprise au sol des constructions (annexes incluses) ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

Les annexes, hors piscine, ne devront pas dépasser 25m! 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 UD 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 :

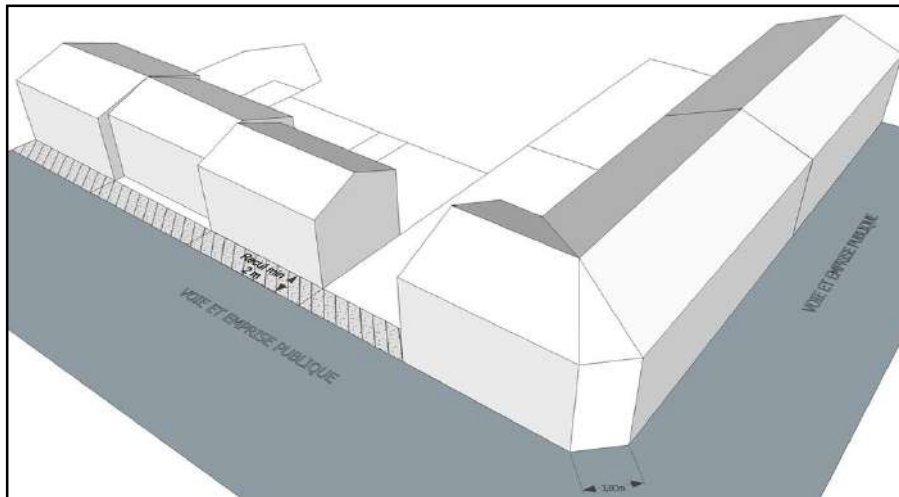
- ! les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture inférieur ou égal à 0,50 m d'épaisseur / de profondeur ;
- ! les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur inférieur ou égal à 0,50 m d'épaisseur / de profondeur, sur des constructions existantes ;
- ! 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**

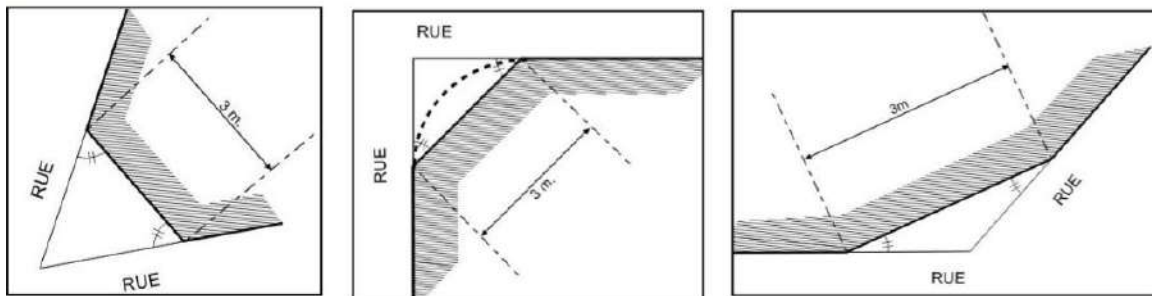
Les constructions nouvelles et extensions peuvent être implantées :

- ! soit à l'alignement (dans ce cas, les balcons sont interdits en saillie du plan de façade).
- ! soit en respectant un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation motorisée ou des emprises publiques.

- ! Soit en continuité de la façade d'une construction existante en bon état implantée sur le terrain voisin ou sur le même terrain.



Pour les implantations à l'alignement à l'intersection de voies, toute construction doit présenter un pan coupé de 3 mètres minimum de longueur ou un arc de cercle dont les deux extrémités sont reliées par une corde de 3 mètres minimum, sauf indication contraire résultant d'un plan d'alignement ou d'un emplacement réservé.



### 5.1.3! Dispositions particulières

Une implantation autre que celle inscrite à l'article 5.1.2 peut également être autorisée ou imposée dans les cas suivants (dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement) :

- ! Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'un seul logement dont l'implantation ne respecte pas les règles mentionnées ci-dessus, ces travaux peuvent être réalisés s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de cette règle (réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser).
- ! Lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs, ou de locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ceux-ci peuvent être implantés en tout ou partie soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 0,5 mètre par rapport à l'alignement.

## 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

Les constructions nouvelles et extensions peuvent être implantées soit sur une ou les deux limites séparatives latérales, soit en retrait de celles-ci. Seules les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond de terrain. En cas de retrait, celui-ci doit respecter les distances prévues au paragraphe 5.2.3 ci-dessous (calcul des retraits).

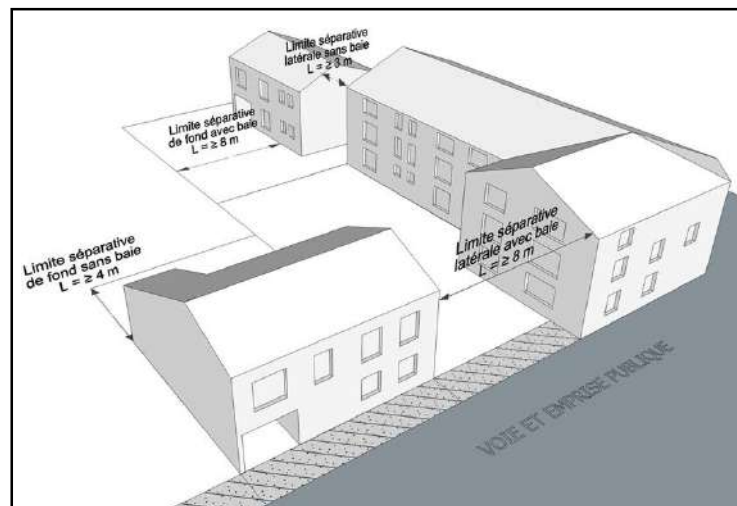
## 5.2.3! Calcul des retraits

En cas de retrait, celui-ci 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 : 8 mètres pour les limites séparatives latérales et de fond.

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

- ! 3 mètres pour les limites séparatives latérales.
- ! 4 mètres pour les limites séparatives de fond.



## 5.2.4! Dispositions particulières

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 d'un seul logement existante à la date d'approbation du PLU, implantée avec un retrait moindre, ceux-ci doivent 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 retraits prévus ci-dessus. Il sera autorisé tout système de pare-vue visant à limiter les vues sur les terrains limitrophes.

- ! 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 contiguë 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 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, ces constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives dès lors que celles-ci ne comportent pas de baie en limite.

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

Il n'est pas fixé de règle.

## Article UD 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.

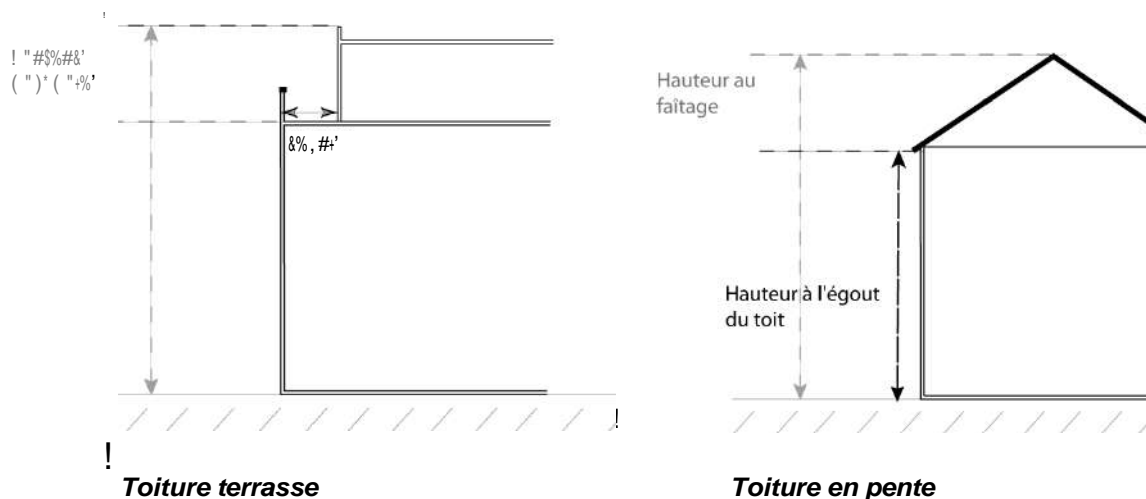
Ne sont pas comptés dans le calcul des hauteurs :

- ! 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, dès lors qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 1,20 mètre.

### 6.2!Règle générale

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit ou 9,50 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses et 11 mètres au faitage en cas de toiture à pente.

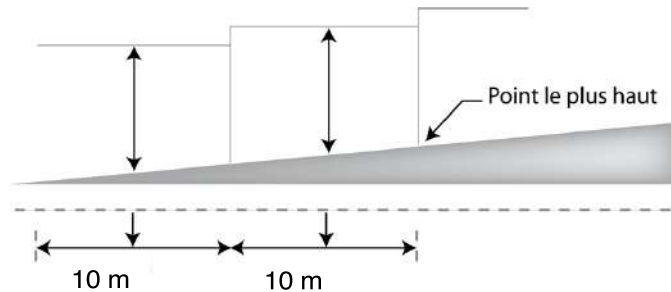
Pour les annexes, la hauteur maximale est limitée à 3,50 mètres au faitage et 3,00 mètres à l'acrotère.





### 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.
- ! En cas de terrain en pente, les mesures sont prises par 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.



- ! 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 UD 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.

Lorsque la longueur d'une façade sera supérieure à 12m, un changement de modénature et de rythme sera adopté.

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.

Pour les constructions à 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.

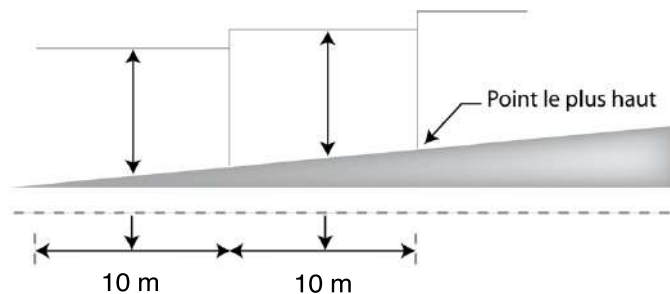
Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

- "! 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.

En limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Le choix des matériaux est laissé libre au pétitionnaire (haies vives, matériaux à claire voie, mur plein, mur bahut surmonté d'un système à claire-voie, bois, etc.).

### 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 d'elle.



### 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.

## **Article UD 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.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

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 doivent être aménagés sur au moins 20% de la superficie du terrain.

La superficie totale des espaces végétalisés s'obtient en additionnant les superficies pondérées selon les coefficients définis ci-dessous.

Types d'espaces végétalisés	Coefficient appliqué selon les types d'espaces végétalisés
Espaces verts de pleine terre	coefficient : 1
Espaces verts sur dalle d'une profondeur d'un minimum de 0,80 mètre	coefficient : 0,80
Toiture terrasses végétalisées comprenant une épaisseur supérieure à 25 cm de terre végétale et revêtement alvéolaires (graviers, sable, engazonnés)	coefficient : 0,60
Espaces verts sur dalle d'une profondeur d'un minimum de 0,50 mètre	coefficient : 0,50
Toitures terrasses végétalisées comprenant une épaisseur de 10 à 25 cm de terre végétale	coefficient : 0,20
Toitures terrasses végétalisées comprenant une épaisseur de 10 cm de terre végétale et verdissement vertical des murs aveugles	coefficient : 0,10

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.

## **Article UD 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 neuves d'un seul logement, les places de stationnement peuvent être réalisées en sous-sol ou dans le volume de la construction.

Pour les autres constructions neuves comportant 2 logements ou plus, la totalité des places de stationnement doit être réalisée en sous-sol. Cette règle ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les besoins supplémentaires en places 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 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 règlementé 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 cheminement 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 cadénassés : ) 1-1) ' ) !J! /10\*20!10!/7%..%, \$(IE4+2!\*%3!.3%-, \$(!/ (!G!m<sup>2</sup> / (!0' 30%, (!/ (!0%.12-- ( ) (- !0!
- ! 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 surfaces 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 de stationnement par tranche entamée de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1,1 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> <li>- À partir de 10 places de stationnement, 10% des places devront être destinées aux motocycles.</li> </ul>	<p>0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales</p> <p>1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas.</p>
	Hébergement	<ul style="list-style-type: none"> <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>	

Actusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024



<b>Commerces et activités de services</b>	<p>Artisanat et commerce de détail</p> <p>---</p> <p>Restauration</p> <p>---</p> <p>Cinéma</p>	<p>-! Aucune place n'est requise pour les constructions inférieures à 300m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>-! 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.</p>	<p>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*.</p> <p>Le stationnement des visiteurs est également à prévoir.</p>
	<p>Activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle</p>	<p>-! Aucune place n'est requise pour les constructions inférieures à 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>-! Pour les constructions de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher ou plus, 1 place de stationnement à laquelle s'ajoute 1 place par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p>	

Accusé de réception en préfecture  
 077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
 Date de télétransmission : 07/03/2024  
 Date de réception préfecture : 07/03/2024

Destination	Sous-destination	Norme de stationnement pour les véhicules motorisés	Norme de stationnement vélos
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Bureaux	<p>! 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.</p> <p>! 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.</p> <p>! 2% des places de stationnement devront être réservées au stationnement des motocycles.</p>	<p>1,5% de la SDP pour les constructions de moins de 100 m<sup>2</sup> de SDP</p> <p>2% de la SDP au-dessus de 100 m<sup>2</sup> de SDP</p>
<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>		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.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

### 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.

Pour les constructions d'un logement, en cas de travaux ayant pour conséquence l'augmentation de la surface de plancher des constructions existantes (extension, aménagement de combles, ...) correspondant à moins de 30% de la surface de plancher existante, il n'est pas demandé de place supplémentaire à condition que l'extension prévue n'ait pas pour effet de supprimer les places existantes, ni de créer un logement supplémentaire.

#### 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 UD 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.**

- ! 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 UD 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **Article UD 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 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 soumis à l'accord préalable du gestionnaire.

## **Article UD 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.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

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 identifiés 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.

Dans 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 UD 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.



## ARTICLE UE 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 d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition qu'ils n'engendrent aucune nuisance ou incommodité pour le voisinage (Cf article R111-2 du code de l'urbanisme). À 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 ;
- ! Les affouillements et les exhaussements des sols sont interdits lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseau 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.
- ! 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.

**En complément, dans le seul sous-secteur UEb, sont admises sous condition, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- ! les constructions, ouvrages ou travaux à destination de commerce à condition qu'ils n'engendrent aucune nuisance ou incommodité pour le voisinage (Cf article R111-2 du code de l'urbanisme). À 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 ;

**Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives à la salubrité, à la prévention des risques 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.~~

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

- **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 UE 3 – Dispositions en matière de mixité sociale et fonctionnelle**

Dans les nouvelles constructions à destination de logements de plus de 12 logements ou de plus de 800 m<sup>2</sup> de SDP, au moins 30% des logements seront à caractère social. Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, le pourcentage de logements sociaux est mutualisable à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

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 UE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES**

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

#### **4.1! Règle générale**

L'emprise au sol des constructions (annexes incluses) ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

Les annexes, hors piscine, ne devront pas dépasser 25m! cumulés d'emprise au sol.

Dans le seul secteur UEb : non réglementé

#### **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 UE 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 ;

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

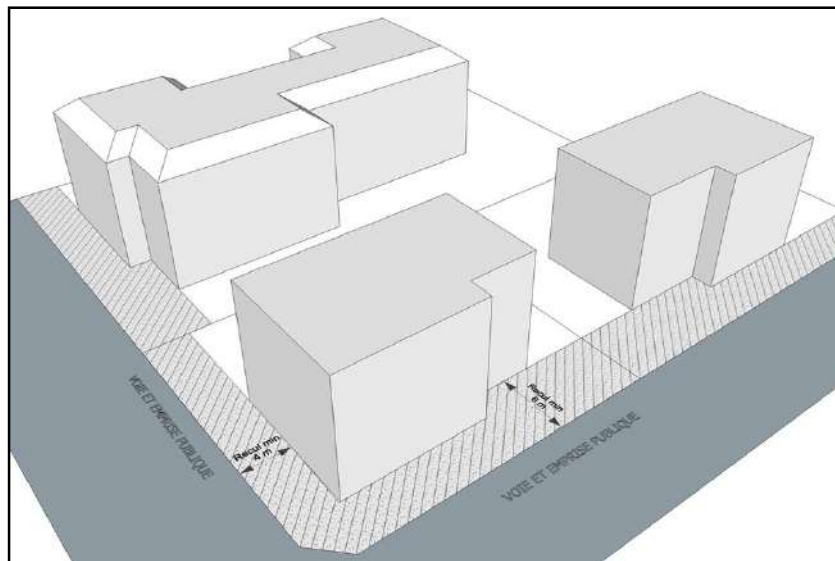
- ! les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur inférieur ou égal à 0,50 m d'épaisseur / de profondeur, sur des constructions existantes ;
- ! les parties enterrées des constructions ;
- ! les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- ! les rampes de 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 en respectant 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 au(x) garage(s).

Les balcons sont autorisés en saillie s'ils sont situés à plus de 5m du sol.



Dans le seul secteur UEb : Non réglementé

### 5.1.3! Dispositions particulières

Une implantation autre que celle inscrite à l'article UE 5.1.2 peut également être autorisée ou imposée dans les cas suivants (dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement) :

- "! 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, ces travaux peuvent être réalisés s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de cette règle (réalisés dans le prolongement des murs existants).
- "! Lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs, ou de locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ceux-ci peuvent être implantés en tout ou partie soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 0,50 mètre par rapport à l'alignement.

## 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 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

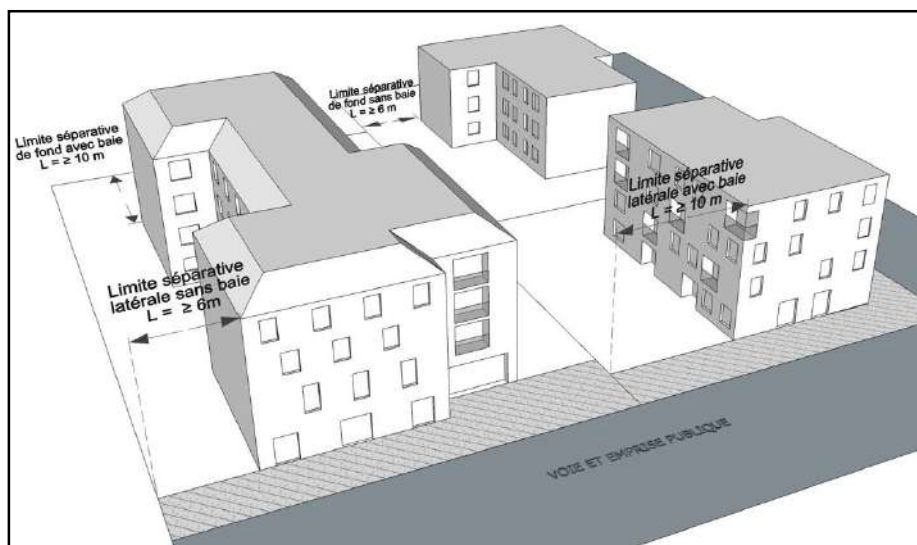
Les constructions, en tout ou partie, doivent être implantées en retrait des limites séparatives, dans le respect des distances prévues au paragraphe 5.2.3 ci-dessous (calcul des retraits). Seules les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et/ou de fond de terrain.

### 5.2.3!Calcul des retraits

Le retrait est mesuré à compter de tout point de chaque façade jusqu'au point de la limite séparative qui en est le plus proche. En tout point d'une façade, le retrait doit être au moins égal à un minimum de :

- "! 10 mètres en cas de façade avec baie,
- "! 6 mètres en cas de façade sans baie.

Les annexes peuvent être implantées en retrait en limites séparatives ou avec un retrait minimum de 1 mètres.



#### Dans le seul secteur UEa :

En tout point d'une façade, le retrait doit être au moins égal à un minimum de 3 mètres.

Les annexes peuvent être implantées en retrait en limites séparatives ou avec un retrait minimum de 1 mètres.

#### Dans le seul secteur UEb : Non réglementé

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

## 5.2.4! Dispositions particulières

L'implantation des constructions comptée à partir de l'alignement ou de l'emprise publique et le calcul des retraits peut être différente 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. 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 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, ces constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives dès lors que celles-ci ne comportent pas de baie en limite.
- "! Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à la voirie, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie, 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 0,50 mètres.

## 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 deux 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!

**Dans le seul secteur UEb** : Non réglementé

### 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 :
  - o! 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 ;
  - o! 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.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

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

## Article UE 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.

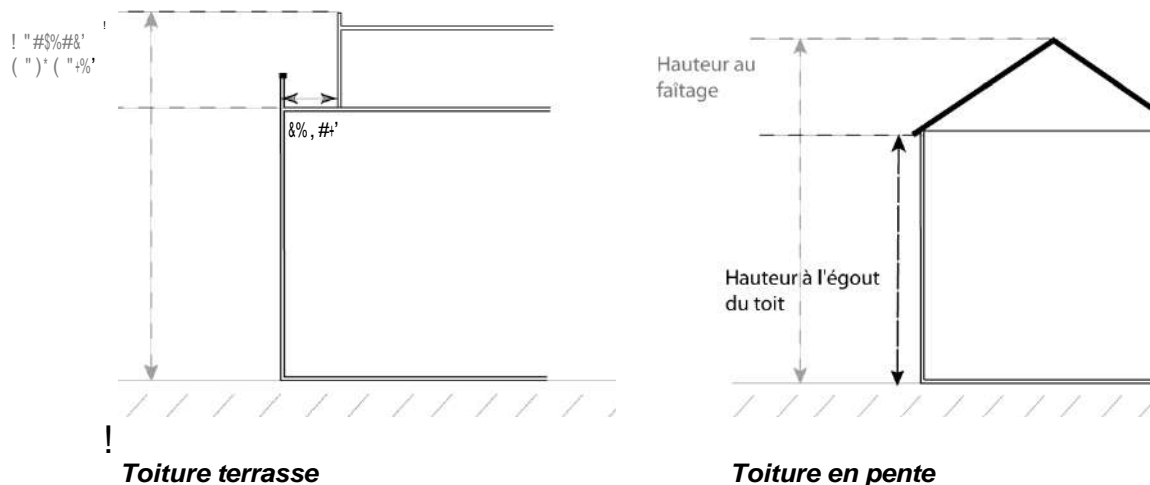
Ne sont pas comptés dans le calcul des hauteurs :

- "! 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, dès lors qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 1,20 mètre.

### 6.2!Règle générale

La hauteur des constructions ne peut excéder 16 mètres à l'égout du toit et 18 mètres au faîtage en cas de toiture à pente. En cas de toiture-terrasse végétalisée, la hauteur totale des constructions est limitée à 14 mètres à l'acrotère.

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



### Dans le seul secteur UEa :

La hauteur des constructions ne peut excéder 16 mètres à l'égout du toit et 18 mètres au faitage en cas de toiture à pente. En cas de toiture-terrasse végétalisée, la hauteur totale des constructions est limitée à 14,5 mètres à l'acrotère.

Pour les annexes, la hauteur maximale est limitée à 3,50 mètres au faitage.

### Dans le seul périmètre de l'OAP « ZOOM – Ilot centre commercial du Parisis » :

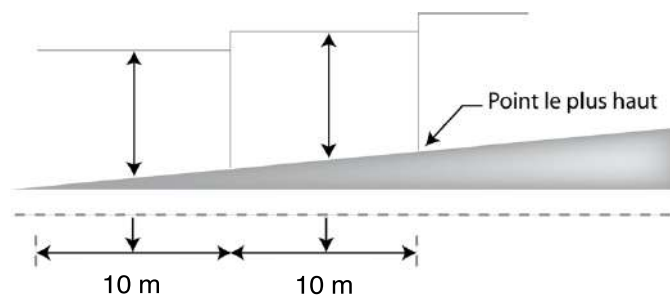
Le gabarit maximal des constructions autorisé est celui inscrit sur le document graphique de l'OAP, soit R+1 ou R+2+attique selon les secteurs d'implantation définis.

La hauteur maximale autorisée est :

- "! **Pour le R+1** : la hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 7m à l'égout du toit et 10m au faitage en cas de toiture à pente ou 7,5m à l'acrotère en cas de toiture terrasse ;
- "! **Pour le R+2+attique** : la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 12m maximum à l'acrotère pour les toitures terrasses et 14m maximum au faitage pour une toiture à pentes. Il ne sera admis qu'un seul niveau en attique.

### 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.
- "! En cas de terrain en pente, les mesures sont prises par 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.



- "! 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 UE 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.

Accusé de réception en préfecture  
N° 77-2024-0011  
Date de réception : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024



## 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.

Lorsque la longueur d'une façade sera supérieure à 12m, un changement de modénature et de rythme sera adopté.

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, bacs aciers et fibrociment 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.

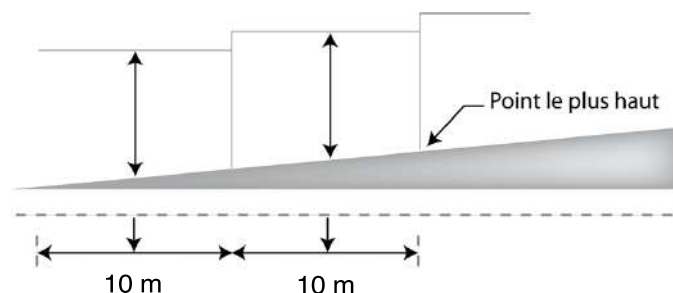
A l'alignement (des recommandations illustrées, en complément des dispositions ci-dessous, sont disponibles en annexe 14 du présent règlement) :

- "! 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.

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.).

### 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 d'elle.



## 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 (gainés, 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.~~

Accusé de réception en préfecture  
05/07/2024 à 20:09:22  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

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 UE 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.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

## 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.

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.

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

A l'exception du seul secteur UEb, des espaces verts doivent être aménagés sur au moins 40% de la superficie du terrain dont 20% au minimum devront être réservés à des espaces verts de pleine terre.

La superficie totale des espaces végétalisés s'obtient en additionnant les superficies pondérées selon les coefficients définis ci-dessous.

Types d'espaces végétalisés	Coefficient appliqué selon les types d'espaces végétalisés
Espaces verts de pleine terre	coefficient : 1
Espaces verts sur dalle d'une profondeur d'un minimum de 0,80 mètre	coefficient : 0,80
Toiture terrasses végétalisées comprenant une épaisseur supérieure à 25 cm de terre végétale et revêtement alvéolaires (graviers, sable, engazonnés)	coefficient : 0,60
Espaces verts sur dalle d'une profondeur d'un minimum de 0,50 mètre	coefficient : 0,50
Toitures terrasses végétalisées comprenant une épaisseur de 10 à 25 cm de terre végétale	coefficient : 0,20
Toitures terrasses végétalisées comprenant une épaisseur de 10 cm de terre végétale et verdissage vertical des murs aveugles	coefficient : 0,10

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.

Accusé de réception en préfecture  
 le 22/03/2024 à 14h02  
 Date de télétransmission : 07/03/2024  
 Date de réception préfecture : 07/03/2024

## **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 implantées.

## **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 UE 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 neuves, la totalité des places de stationnement doit être réalisée en sous-sol. Cette règle ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. Dans le seul secteur **UEa**, 10% maximum des places de stationnement à réaliser pourront être prévues en surface à condition qu'elles soient dédiées aux stationnements des PMR (Personnes à mobilité réduite) et qu'elles soient réalisées, autant que possible, dans un matériau perméable (hors des espaces nécessaires à la circulation des personnes et aux manœuvres des équipements d'aide à la mobilité).

Pour les constructions existantes 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 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.

Devant les portes ou rampes d'accès aux espaces de stationnement collectifs une plateforme d'attente, hors espace public, doit être prévues afin que les véhicules ne gênent pas la circulation publique.

### **9.1.2!Pour le stationnement des vélos**

Pour les constructions à destination d'habitation, le stationnement des vélos n'est règlementé 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 cheminement 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 2 m<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 surfaces 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 de stationnement par tranche entamée de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1,1 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> <li>- À partir de 10 places de stationnement, 10% des places devront être destinées aux motocycles.</li> </ul>	<p>0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales</p> <p>1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas.</p>
	Hébergement	<ul style="list-style-type: none"> <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>	
Commerces et activités de services	Activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle	<ul style="list-style-type: none"> <li>-! Aucune place n'est requise pour les constructions intérieures à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>-! Pour les constructions de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou plus, 1 place de stationnement à laquelle s'ajoute 1 place par tranche entamée de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>	<p>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*.</p> <p>Le stationnement des visiteurs est également à prévoir.</p>

Destination	Sous-destination	Norme de stationnement pour les véhicules motorisés	Norme de stationnement vélos
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Bureaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>-! 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.</li> <li>-! 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.</li> <li>-! 2% des places de stationnement devront être réservées au stationnement des motocycles.</li> </ul>	<p>1,5% de la SDP pour les constructions de moins de 100 m<sup>2</sup> de SDP</p> <p>2% de la SDP au-dessus de 100 m<sup>2</sup> de SDP</p>
<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>		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.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

### 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 UE 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, la part d'énergies renouvelables dans le bilan énergétique des constructions devra représenter au minimum 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.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

## **CHAPITRE UE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **Article UE 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 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 soumis à l'accord préalable du gestionnaire.

### **Article UE 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.**

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

### **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 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.

Dans 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.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

## **Article UE 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.



# ZONE UF

## PRÉAMBULE

*La zone UF correspond aux terrains occupés par des constructions et installations d'intérêt collectifs. L'objectif est de les accompagner réglementairement dans leurs éventuels projets de requalification, de réaménagement, voire d'extension, pour répondre aux besoins des habitants.*

**La zone UFa** correspond spécifiquement aux terrains occupés par des équipements communaux.

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- "! les constructions, ouvrages ou travaux à destination de de commerce et d'activités de services, les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, et d'exploitations agricoles ou forestières ;
- "! 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 constructions, dans la bande protection des lisières de 50 mètres comptés à partir des limites des massifs forestiers (et repérée sur le plan de zonage) ;
- "! 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).
- "! Les mares et étangs identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...).

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

- "! 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.
- "! Dans les couloirs de passage des lignes électriques du réseau stratégique :
  - o! l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage et toutes nouvelles constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article UF 2 ;
  - o! les dépôts, affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux mentionnés à l'article UF 2.

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

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

- "! les constructions à usage de logement à condition que ceux-ci soient nécessaires aux besoins de fonctionnement ou de surveillance de l'équipement d'intérêt collectif implanté sur le même terrain ;
- "! les constructions à destination d'entrepôts, à condition qu'elles soient un accompagnement à un équipement ou une installation d'intérêt collectif ;
- "! 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).

### **Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives à la salubrité, à la prévention des risques 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.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

**-! 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.

**-! Cavités souterraines :**

En annexe du PLU sont matérialisés les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques liés aux anciennes carrières (annexe 12). Dans ces secteurs, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

**-! Lignes électriques très haute tension du réseau stratégique :**

Dans les couloirs de passage des lignes électriques du réseau stratégique sont autorisés :

- o! Pour les constructions existantes, les travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension qui garantissent l'intégrité des lignes existantes. En tout état de cause, le projet ne devra pas dépasser 8 mètres de haut.
- o! Les plantations, à la condition que celles-ci maintiennent en toutes circonstances les distances de sécurité avec la ligne aérienne définies à l'article 26 de l'arrêté technique du 17 mai 2001 modifié.
- o! Les aires de stationnement réalisées en extérieurs non couvertes et les nouvelles constructions à destination de station d'épuration.
- o! Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient destinés aux construction et aménagement autorisés dans les couloirs de passage des lignes électriques du réseau stratégique.

**Article UF 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 UF 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES**

**Article UF 4 : Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règles.

**Article UF 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.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

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 peuvent être implantées :

- !" soit à l'alignement ;
- !" 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 ;
- !" soit en continuité de la façade d'une construction existante en bon état implantée sur le terrain voisin ou sur le même terrain.

Dans le secteur UFa, il n'est pas fixé de règles.

### 5.1.3! Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit d'ouvrages électriques à haute et très haute tension, ceux-ci peuvent être implantés à l'alignement, ou avec un recul minimum de 0,50 mètre par rapport à l'alignement.

## 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 1,40 m de hauteur par rapport au terrain fini.

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

Les constructions nouvelles et extensions peuvent être implantées soit sur une ou sur les limites séparatives latérales, soit en retrait de celles-ci. Seules les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond de terrain. 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

En cas de retrait, celui-ci 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 : 8 mètres pour les limites séparatives latérales et de fond. Cependant, les constructions ou installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif pourront s'implanter à 4 mètres des limites séparatives de fond à condition que la partie de construction comprise dans une bande de 4 à 8 m des limites de fond soit limitée à un rez-de-chaussée.

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

"! 2,5 mètres pour les limites séparatives latérales ;

"! 4 mètres pour les limites séparatives de fond.

**Dans le secteur UFa**, il n'est pas fixé de règles.

### 5.2.4!Dispositions particulières

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. Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter les retraits prévus ci-dessus.

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, ces constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives dès lors que celles-ci ne comportent pas de baie en limite.

Lorsqu'il s'agit d'ouvrages électriques à haute et très haute tension, ces constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou avec un retrait minimum de 0,50 mètre.

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

Il n'est pas fixé de règles.

### Article UF 6 : Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

### Article UF 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* ».

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.

**Dans le secteur UFa**, il n'est pas fixé de règles.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

## **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 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.

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

**Dans le secteur UFa**, il n'est pas fixé de règles.

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

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'au moins la moitié de leur surface soit végétalisée (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 tout ou partie à cette obligation.

## **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.

### ***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.

Les clôtures ne pourront dépasser une hauteur maximale de 2,50 m et seront constituées :

- "! Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive,
- "! Soit d'un mur bahut d'une hauteur d'1,20m maximum surmonté d'un système ajouré ;
- "! Soit d'une paroi en bois.

**Dans le secteur UFa**, il n'est pas fixé de règles.

## **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.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

### **7.5.2!Antennes et éléments de superstructure**

Les installations techniques établies en toiture (gainés, 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.

### **7.6!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 UF 8 : Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantation**

### **8.1 Règle générale**

*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.

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)

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.

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.

Actes de réception en préfecture  
07/03/2024 14:20:24 (30/24) 09014 DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

## 8.2!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 UF 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.

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 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).

#\$%&' (! ) \*+% , ( ) (-.! / (! 0.%12 - - ( ) (-.! / 2!.! 34 \* 2 - / 3 (! % ' 5! , %3% , .43!0.1&' (0! / 4! -1 (0! B! +7% - - (5 (! JL! :Q.%12 - - ( ) (-.0! / ' !\*340 (-.!3F<+ ( ) (-.?!  
!

#### 9.1.2!Pour le stationnement des vélos

Pour les constructions à destination d'habitation, le stationnement des vélos n'est règlementé 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 cheminement 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 2 m<sup>2</sup> de surface de stationnement ;
- "! l'usage du local doit être 0.3! , . ( ) ( -.!+! ) 1.4!% ' 5!E4+20?!  
!

### 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 surfaces 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.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

Destination	Sous-destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement vélos
Habitation	Logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place de stationnement par tranche entamée de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1,1 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> <li>-! À partir de 10 places de stationnement, 10% des places devront être destinées aux motocycles.</li> </ul>	<p>0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales</p> <p>1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas.</p>
	Hébergement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par tranche entamée de 8 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 destinés au stationnement des motocycles.</li> </ul>	
Equipement d'intérêt collectif et services publics		1 place pour 200 m <sup>2</sup> de SDP	<p>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*.</p> <p>Le stationnement des visiteurs est également à prévoir.</p>

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 règlementaires en matière de stationnement adaptés aux personnes à mobilité réduite (code de la construction et de l'habitation.

## Article UF 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.

PSouls Se adapté p...  
077-217795144-20240307-24\_00014-DE  
Date de réle transmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

**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.**

- ! 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 UF 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **Article UF 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 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.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

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 soumis à l'accord préalable du gestionnaire. De plus, il est interdit tout accès riverain le long de la RD 603.

## **Article UF 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 équipés 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.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

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 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.

Dans 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 câbles (DFE, SDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

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 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.

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 UF 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.



# ZONE UI

## PRÉAMBULE

**La zone UI** correspond aux quartiers dédiés aux activités économiques. La zone UI comprend les secteurs suivants :

- ! **Ula** : dédié aux activités, au sein de laquelle les activités commerciales et de services sont limitées ;
- ! **Ulb** : dédié aux activités commerciales et de services.
- ! **Ulc** : dédié aux activités industrielles, bureaux et entrepôts.

## ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes dans l'ensemble de la zone :

- ! les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'hébergement, d'exploitations agricoles ou forestières ;
- ! 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, à l'exception des activités existantes à la date d'approbation du PLU ;
- ! 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. ;
- ! 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 ;
- ! dans le **secteur Ula** les constructions et installations à usage de restauration et d'hébergement hôtelier et touristique ;
- ! dans le **secteur Ulb** les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'hébergement hôtelier et touristique, d'activités industrielles, et bureaux.
- ! 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).
- ! 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 cour d'eau.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

- ! Dans les couloirs de passage des lignes électriques du réseau stratégique :
  - o! L'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage et toutes nouvelles constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article UI 2 ;
  - o! Les dépôts, affouillements et exhaussements des sols.

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

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

- ! les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage de l'activité autorisée et si elles sont intégrées au volume de la construction principale à usage d'activités ;
- ! les constructions à destination d'entrepôt, à condition qu'elles accompagnent une activité de commerce et d'activités de service ou industrielle présente sur le même terrain et qu'elles n'en constituent pas la destination caractérisant l'activité principale ;
- ! en dehors du **secteur UIb**, les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'artisanat et commerce de détail, de commerce de gros, les centres de congrès et d'exposition ou d'industrie et les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumise à autorisation ou à déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour éviter les nuisances et les dangers au regard de la circulation et de la santé publique ;

De plus, dans le **secteur UIa** les constructions à destination d'activités artisanales et de commerces de détails et de commerces de gros sont limitées à 200 m<sup>2</sup> de SDP.

- ! Dans le **secteur UIc**, sont uniquement autorisées les constructions et installations à destination d'industrie, de bureau et d'entrepôt.
- ! 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).

**Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives à la salubrité, à la prévention des risques 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 en annexe et respecter les dispositions annexées au PLU.

**-! 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.

**-! Cavités souterraines :**

En annexe du PLU sont matérialisés les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques liés aux anciennes carrières (annexe 12). Dans ces secteurs, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

**-! Lignes électriques très haute tension du réseau stratégique :**

Dans les couloirs de passage des lignes électriques du réseau stratégique sont autorisés :

- ! Pour les constructions existantes, les travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension qui garantissent l'intégrité des lignes existantes. En tout état de cause, le projet ne devra pas dépasser 8 mètres de haut.
- ! Les plantations, à la condition que celles-ci maintiennent en toutes circonstances les distances de sécurité avec la ligne aérienne définies à l'article 26 de l'arrêté technique du 17 mai 2001 modifié.
- ! Les aires de stationnement réalisées en extérieurs non couvertes.

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

Non règlementé.

**CHAPITRE UI 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES****Article UI 4 : Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règles.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

## Article UI 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 en respectant un recul de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou à créer, des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation motorisée ou des emprises publiques.

#### 5.1.3!Dispositions particulières

- ! 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.

### 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

Les constructions nouvelles et extensions peuvent être implantées soit en retrait soit sur une limite séparative latérale, toutefois, l'implantation d'une construction en limite séparative limitrophe d'une zone autre que UI est interdite,

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de terrain.

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

En cas de retrait, celui-ci est mesuré perpendiculairement de tout point de la construction jusqu'au point de la limite séparative qui en est le plus proche.

Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans être inférieure à 3 mètres ( $L = H/2 + 3$  m).

### 5.2.4! Dispositions particulières

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. Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter les retraits prévus ci-dessus.
- ! 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 3 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 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 être au moins égale à 6 mètres.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

### 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 pour les ouvrages électriques à haute et très haute tension.

## Article UI 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, dès lors qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 1,20 mètre.

### 6.2!Règle générale

La hauteur totale est limitée à 14 mètres.

Cette hauteur pourra cependant être limitée en application des contraintes liées aux servitudes concernant les lignes à très haute tension.

### 6.3!Dispositions particulières

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

## Article UI 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* ».

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.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

## 7.2!Matériaux et aspect des façades

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.

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 toitures devront présenter une simplicité d'aspect.

Les matériaux d'aspect tôle ondulée, papier goudronné, plastique ondulé et fibrociment 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.

### 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.

Les murs pleins sont interdits.

Les clôtures sur façades latérales ou de fond seront constituées d'un grillage posé sur fers peints, d'une hauteur maximale de 2 mètres et doublées d'une haie de végétaux arbustifs denses plantés en retrait d'un mètre, d'essences régionales et d'une hauteur maximale de 1,60m.

Toutefois, si la limite séparative est en limite de la zone agricole ou naturelle, il n'y a pas d'obligation de réaliser des haies de végétaux arbustifs denses, mais il devra être aménager une transition douce, type pré-verger, pour accompagner le paysage et l'environnement.

## 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.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de publication en préfecture : 07/03/2024



### 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.

### 7.6.!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

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

## Article UI 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.

Les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour 4 places, y compris les emplacements poids lourds (calcul à l'arrondi supérieur). Les arbres devront être plantés de manière à privilégier leur développement naturel.

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 20% de la superficie du terrain dont au moins 10% d'un seul tenant.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

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 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 UI 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.

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 définies à l'annexe 10 (Stationnement) du présent règlement.

Le stationnement des véhicules de livraison et/ou utilitaires nécessaires à l'activité doit être prévu sur l'unité foncière et en nombre suffisant au regard de l'activité.

##### **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, clos et couvert et aisément accessible, doit être prévu avec une superficie minimale de 5 m<sup>2</sup>.

#### **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 surfaces 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.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

Destination	Sous-destination	Norme de stationnement pour les véhicules motorisés	Norme de stationnement vélos
<b>Habitation</b>	Logement	1 place de stationnement par tranche entamée de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.	0,75 m <sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales  1,5 m <sup>2</sup> par logement dans les autres cas.
<b>Autres activités des secteur secondaire ou tertiaire</b>	Industrie --- Entrepôts	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher (SDP)  1 emplacement dédié aux opérations de chargement, déchargement, livraison, manutention pour les constructions jusqu'à 500 m <sup>2</sup> . Au-delà, d'une surface de plancher de 500m <sup>2</sup> , le nombre de places et déterminé en fonction des besoins à satisfaire.	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.
	Bureaux	-! 1 place par tranche entamée de 25m <sup>2</sup> . -! Toutefois, à 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. -! 2% des places de stationnements devront être réservées au stationnement des motocycles.	2% de la SDP

Destination	Sous-destination	Norme de stationnement pour les véhicules motorisés	Norme de stationnement vélos
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de place devra être estimé en fonction des besoins (personnels, visiteurs) et de l'importance de la construction.	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		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*.
	Restauration	- Pour les constructions de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher ou plus : 2 places de stationnement par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
	Commerce de gros		
	Cinéma		
	Activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle	- 1 place par tranche de 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher (SDP)	Le stationnement des visiteurs est également à prévoir.
	Hébergement hôtelier et touristique	- 1 place par chambre à laquelle s'ajoute 1 place pour un car jusqu'à 60 chambres. Au-delà le nombre de places pour les cars est déterminé en fonction des besoins à satisfaire.	
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 ;

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

- ! 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 règlementaire fixée à 50 places.

## Article UI 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.**

- ! 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 UI 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### Article UI 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 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 ;

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

- ! 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, collecte des déchets, etc...

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.

Les voies desservant les terrains doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- ! avoir une emprise minimum de 10 mètres avec une chaussée de 7 mètres permettant le croisement des camions et la création de trottoir pour les piétons.
- ! les carrefours devront permettre la giration des véhicules les plus encombrants.

Toute création ou aménagement d'accès sur le réseau départemental devra faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable du Département de Seine-et-Marne. De plus, il est interdit tout accès riverain le long de la RD 603.

## **Article UI 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. Un regard de branchement spécifique pour les eaux usées strictes doit être mis en place sur le domaine public et en limite de celui-ci.



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 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 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.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

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>.

### 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 ou emplacements destinés à recevoir des déchets ménagers ou non devront être de superficie suffisante pour recevoir les containers nécessaires aux volumes prévisibles.

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.

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 UI 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.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

## **TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER « AU »**

### **RÈGLE GÉNÉRALE**

**Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, ont été définies sur Villeparisis au titre de l'article L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme. Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec ces **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (article L.152-1 du Code de l'Urbanisme).

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

# ZONE 2AUI

## PRÉAMBULE

La zone 2AUI correspond à une zone non équipée destinée à une urbanisation à court terme à vocation d'activités industrielles, commerciales et tertiaires. Cette zone est localisée dans le prolongement de la zone d'activités de l'Ambrésis, le long de l'A104.

Dans cette zone, les activités d'hébergement hôtelier sont interdites.

La zone 2AUI fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui donne un cadre pour l'aménagement de ce site qui est à respecter.

La zone 2AUI est une zone à urbaniser qui doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. Elle doit être marquée par une qualité architecturale et environnementale, car elle constituera une des entrées de ville principale et marquera l'image de la ville. La future zone d'activités devra entretenir un rapport de qualité avec l'autoroute pour que les automobilistes ne perçoivent pas les lieux de stockage et de maintenance des futurs locaux.

## **CHAPITRE 2AUI 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ**

### **Article 2AUI 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes dans l'ensemble de la zone :

- ! les constructions, ouvrages ou travaux à destination, d'hébergement, d'hébergement hôtelier et touristique et d'exploitations agricoles ou forestières ;
- ! 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 ;
- ! 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 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).
- ! L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUI est conditionnée à la mise en eau de la station d'épuration ou à la mise aux normes de la station d'épuration Villeparisis / Mitry existante

Document révisé en vertu de la loi n° 2024-0307 du 24 mai 2024  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

- "#\$%&!<!(14, -&!365;!
- ! Dans les couloirs de passage des lignes électriques du réseau stratégique, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2AUI 2.
  - ! Les constructions et installations à destination d'équipements scolaires, de crèche et de santé sont interdites.
  - ! Toute construction dans une bande de 100 m comptées à partir de l'axe des routes classées à grande circulation (A104, RD 603, RN 3), à l'exception de celles mentionnées à l'article 2AUI 2.

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

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

- ! les constructions sont autorisées si elles sont réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- ! les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage de l'activité autorisée et si elles sont intégrées au volume de la construction principale à usage d'activités ;
- ! les constructions à destination d'entrepôt, à condition qu'elles accompagnent une activité commerciale, artisanale ou industrielle présente sur le même terrain et qu'elles n'en constituent pas la destination caractérisant l'activité principale ;
- ! les constructions, ouvrages ou travaux à destination de commerce et activités de service, ou d'industrie et les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumise à autorisation ou à déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour éviter les nuisances et les dangers au regard de la circulation et de la santé publique ;
- ! Les affouillements et les exhaussements des sols 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.
- ! Dans une bande de 100 m comptées à partir de l'axe des routes classées à grande circulation (A104, RD 603, RN 3), sont uniquement autorisées :
  - o! les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
  - o! les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - o! les bâtiments d'exploitation agricole ;
  - o! les réseaux d'intérêt public ;
 Ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de construction existantes.

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

Accuse de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024





## Article 2AUI 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 en respectant un recul de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou à créer, des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation motorisée ou des emprises publiques.

#### 5.1.3!Dispositions particulières

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.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant un recul de 100 mètres minimum des routes classées à grande circulation (A104, RD 603, RN3).

### 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

Les constructions nouvelles et extensions peuvent être implantées soit en retrait soit sur une seule limite séparative latérale sous réserve du respect des conditions suivantes :

- "! l'implantation d'une construction en limite séparative limitrophe d'une zone autre que 2AUI est interdite,
- "! les caractéristiques architecturales des bâtiments projetés doivent être compatibles avec ceux du bâtiment voisin pour assurer une bonne harmonisation des formes, volumes et couleurs.
- "! Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de terrain.
- "! 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

En cas de retrait, celui-ci est mesuré à compter de tout point de chaque façade jusqu'au point de la limite séparative qui en est le plus proche.

Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

## 5.2.4! Dispositions particulières

**Le calcul des retraits peut être différent dans le cas suivants :**

- "! 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 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.
- "! Les constructions nouvelles et extensions doivent être implantées en respectant un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'emprise publique de l'A104 (talus compris).

## 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) et les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite.

### 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 être au moins égale à 6 mètres.

### 5.3.4 Dispositions particulières

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

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

## Article 2AUI 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, dès lors qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 1,20 mètre.

### 6.2!Règle générale

La hauteur totale est limitée à 14 mètres.

Cette hauteur pourra cependant être limitée en application des contraintes liées aux servitudes concernant les lignes à très haute tension.

### 6.3!Dispositions particulières

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

## Article 2AUI 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* ».

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 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.

### 7.3!Toitures

Les toitures devront présenter une simplicité d'aspect.

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

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

Accusé de réception en préfecture  
07-03-2024 10:01:24  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

## 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.

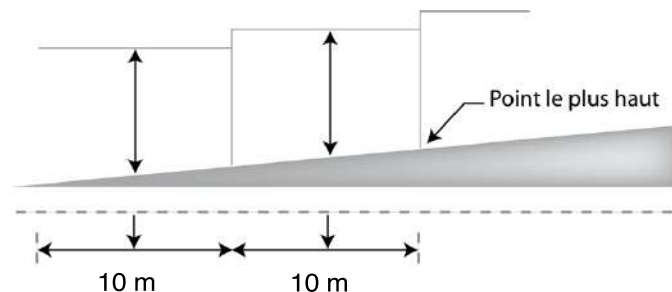
### 7.4.2!Clôtures

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.

Les clôtures sur façades latérales ou de fond seront constituées d'un grillage posé sur fers peints, d'une hauteur maximale de 2 mètres et avec la possibilité d'une haie de végétaux arbustifs denses plantés en retrait d'un mètre, d'essences régionales et d'une hauteur maximale de 1,60m.

### 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 d'elle.



## 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.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

### 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.

## Article 2AUI 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'espaces verts. Les arbres devront être plantés en pleine terre à une distance adaptée et compatible avec les constructions environnantes et permettant leur bon développement.

Accès de plantation en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DJ  
de la Ville de Villeparisis  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre pour 4 places de stationnement, y compris les emplacements poids-lourds (calcul à l'arrondi supérieur) et présenter des noues et zones tampons aménagées en faveur de la biodiversité.

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 doivent être aménagés sur au moins 20% de la superficie du terrain dont au moins 10% d'un seul tenant.

La superficie totale des espaces végétalisés s'obtient en additionnant les superficies pondérées selon les coefficients définis ci-dessous.

Types d'espaces végétalisés	Coefficient appliqué selon les types d'espaces végétalisés
Espaces verts de pleine terre	coefficient : 1
Espaces verts sur dalle d'une profondeur d'un minimum de 0,80 mètre	coefficient : 0,80
Toiture terrasses végétalisées comprenant une épaisseur supérieure à 25 cm de terre végétale et revêtement alvéolaires (graviers, sable, engazonnés)	coefficient : 0,60
Espaces verts sur dalle d'une profondeur d'un minimum de 0,50 mètre	coefficient : 0,50
Toitures terrasses végétalisées comprenant une épaisseur de 10 à 25 cm de terre végétale	coefficient : 0,20
Toitures terrasses végétalisées comprenant une épaisseur de 10 cm de terre végétale et verdissage vertical des murs aveugles	coefficient : 0,10

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

Pour les terrains en contact avec les emprises de l'A104, les espaces verts seront à aménager en priorité entre les constructions et les limites d'emprise de cet axe routier.

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 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.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

## Article 2AUI 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.

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).

#\$%&' (! ( ) \*+% , ( ) (- ! / (! 0.% .12 - - ( ) (- ! / 2! .! 34 \* 2 - / 3 (! % ' 5! , %3% , .43! 0.1& ' ( 0! / 4! - 1 ( 0! B! +7% - - ( 5 (! JL!  
:Q.% .12 - - ( ) (- .0! / ' ! \* 340 (- .! 3F <+ ( ) (- .?!  
!

#### 9.1.2 Pour le stationnement des vélos

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

Un espace dédié au stationnement des vélos, clos et couvert et aisément accessible, doit être prévu avec une superficie minimale de 5 m<sup>2</sup>.

### 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 surfaces 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
<b>Habitation</b>	Logement	1 place de stationnement par tranche entamée de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.	0,75 m <sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales  1,5 m <sup>2</sup> par logement dans les autres cas.
<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire</b>	Industrie --- Entrepôts	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher (SDP)  1 emplacement dédié aux opérations de chargement, déchargement, livraison, manutention pour les constructions jusqu'à 500 m <sup>2</sup> . Au-delà, d'une surface de plancher de 500m <sup>2</sup> , le nombre de places est déterminé en fonction des besoins à satisfaire.	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.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

Destination	Sous-destination	Norme de stationnement pour les véhicules motorisés	Norme de stationnement vélos
	Bureaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>-! 1 place par tranche entamée de 25m<sup>2</sup>.</li> <li>-! Toutefois, à 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.</li> <li>-! 2% des places de stationnements devront être réservées au stationnement des motocycles.</li> </ul>	2% de la SDP
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de place devra être estimé en fonction des besoins (personnels, visiteurs) et de l'importance de la construction.	
<b>Commerces et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les constructions de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou plus : 2 places de stationnement par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>	<p>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*.</p> <p>Le stationnement des visiteurs est également à prévoir.</p>
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Cinéma		
	Activités de services où s'effectuent l'accueille d'une clientèle	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP)</li> </ul>	
	Hébergement hôtelier et touristique	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par chambre à laquelle s'ajoute 1 place pour un car jusqu'à 60 chambres. Au-delà le nombre de places pour les cars et déterminé en fonction des besoins à satisfaire.</li> </ul>	
<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>		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.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

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.

## Article 2AUI 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.**

- ! 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.**

### 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.



## **Article 2AUI 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 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.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024



## 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 ou emplacements destinés à recevoir des déchets ménagers ou non devront être de superficie suffisante pour recevoir les containers nécessaires aux volumes prévisibles.

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.

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 2AUI 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'abonnée (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.



# ZONE AUe

## PRÉAMBULE

*La zone AUe correspond à une zone destinée à une urbanisation à court terme à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif qui devra intégrer l'histoire agricole des lieux.*

*Ce secteur est intégré à l'OAP Vieux Pays.*

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- "! les constructions, ouvrages ou travaux à destination de commerce et d'activités de services, les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire et d'exploitations agricoles ou forestières ;
- "! 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.
- ! L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUe est conditionnée à la mise en eau de la station d'épuration ou à la mise aux normes de la station d'épuration Villeparisis / Mitry existante.
- ! Toute construction dans une bande de 100 m comptées à partir de l'axe des routes classées à grande circulation (A104, RD 603, RN 3), à l'exception de celles mentionnées à l'article AUe 2.

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

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

- "! les constructions à usage de logement à condition que ceux-ci soient nécessaires aux besoins de fonctionnement ou de surveillance de l'équipement d'intérêt collectif implanté sur le même terrain ;

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

- "! les constructions à destination d'entrepôts, à condition qu'elles soient un accompagnement à un équipement ou une installation d'intérêt collectif ;
- "! 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.
- ! Dans une bande de 100 m comptées à partir de l'axe des routes classées à grande circulation (A104, RD 603, RN 3), sont uniquement autorisées :
  - o! les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
  - o! les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - o! les bâtiments d'exploitation agricole ;
  - o! les réseaux d'intérêt public ;Ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de construction existantes.

### **Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives à la salubrité, à la prévention des risques 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 AUe 3 : Dispositions en matière de mixité sociale et fonctionnelle**

Non réglementé.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

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

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

Il n'est pas fixé de règles.

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

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant un recul de 100 mètres minimum des routes classées à grande circulation (A104, RD 603, RN3).

#### **5.2!Par rapport aux voies et emprises publiques**

Il n'est pas fixé de règles.

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

Il n'est pas fixé de règles.

### **Article AUe 6 : Hauteur maximale des constructions**

Il n'est pas fixé de règles.

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

#### **7.1!Règle générale**

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 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.

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

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.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

## **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.

### **7.4.2!Clôtures**

Les clôtures sur voie publique ou privée et sur emprise publique participent fortement à la qualité des espaces urbains.

Les clôtures ne pourront dépasser une hauteur maximale de 2,50 m.

## **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 (gainés, 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.

## **7.6!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.

Accusé de réception en préfecture  
n° 2024-03-01-001-001-001-001-001-001-001-001  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

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 AUe 8 : Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantation**

*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.

Accusé de réception en préfecture  
N° 2177705144-20240207 34 09014-D8  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

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.

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)

## Article AUE 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.

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 information et conformément au décret n°2011-873 du 25 juillet 2011 et aux articles R111-14-2 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, toute construction d'un immeuble d'habitation comportant au minimum 2 logements, d'un bâtiment à usage tertiaire ou d'un bâtiment à destination de bureaux, équipé de places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisé, doit être alimentée en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

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).

#\$%&' (! ) \*+% , ( ) (- ! / ( ! 0.% 12 -- ( ) (- ! / 2! .! 34 \* 2 - / 3 (! % ' 5! , % 3% , . 43! 0. 1& ' ( 0! / 4! - 1 ( 0! B! + 7% - - ( 5 (! J L! : Q. % . 12 -- ( ) ( - . 0! / ' ! \* 340 ( - . ! 3 F < + ( ) ( - . ? !

#### 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 cheminement 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 2 m<sup>2</sup> de surface de stationnement ;
- "! l'usage du local doit être 0.3! , . ( ) ( - . ! 4! ) 1.4! % ' 5! E 4 + 20 !

### 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 surfaces 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.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

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 automobile	Norme de stationnement vélos
<b>Habitation</b>	Logement	1 place de stationnement par tranche entamée de 40m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1,1 places par logement.  1 place par logement pour les logements bénéficiant d'un prêt aidé de l'État (logements locatifs sociaux ou en accession sociale).  Pour les constructions de 2 logements est plus, 10% des places de stationnements devront être destinées au stationnement des motocycles.	0,75 m <sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales  1,5 m <sup>2</sup> par logement dans les autres cas.
	Hébergement	1 place par tranche entamée de 8 chambres pour les résidences d'étudiants, les résidences de personnes âgées, de personnes dépendantes et de personnes handicapées.	
<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>		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 règlementaires en matière de stationnement adaptés aux personnes à mobilité réduite (code de la construction et de l'habitation).

## Article AUe 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 des bâtiments devront être traités de manière à limiter l'émergence de nuisances acoustiques, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant.

Accusé de réception en préfecture  
05/03/2024 - 16:04:00  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024



**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.**

- ! 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.**

## **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 AUe 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **Article AUe 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 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 soumis à l'accord préalable du gestionnaire. De plus, il est interdit tout accès riverain le long de la RD 603.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

## **Article AUE 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 identifiés sur les cartes en annexe du PLU :**

Document appliqué en vertu de l'article 10 de la loi n° 2024-09014-DE  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

- 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.

Dans 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>.

### **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 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.

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.**

obligations et recommandations  
977-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

## **Article AUE 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.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

## **TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES « A » NATURELLES ET FORESTIÈRES « N »**

### **RÈGLE GÉNÉRALE**

**Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, ont été définies sur Villeparisis au titre de l'article L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme. Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec ces **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (article L.152-1 du Code de l'Urbanisme).

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

# ZONE A

## PRÉAMBULE

*Cette zone concerne les espaces agricoles de la commune situés à l'est de la Francilienne et au sud de la RD 603.*

*La zone A comprend un sous-secteur Aer, situé en limite est de la Francilienne sur lequel il s'agit de lui attribuer une fonction écologique / environnementale compatible avec le maintien d'une activité agricole, notamment par l'installation de système de production d'énergies renouvelables.*

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes dans l'ensemble de la zone :

- ! les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas destinées au logement des exploitants agricoles en activité ;
  - ! les constructions à destination d'hébergement, de commerce et d'activités de services, ainsi que les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition) et les dépôts non liés aux activités agricoles autorisées dans la zone ;
  - ! le stationnement des caravanes isolées au sens de l'article R.443-1 à 5 du Code de l'Urbanisme, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.444-1 à 4 du Code de l'Urbanisme ;
  - ! le stockage d'ordures ménagères, de résidus urbains ou de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées ;
- les constructions, dans la bande protection des lisières de 50 mètres comptés à partir des limites des massifs forestiers (et repérée sur le plan de zonage), à l'exclusion des bâtiments à destination agricole.
- ! toute construction dans une bande de 100 mètres de l'axe de l'A104, de la RN3 et la RD 603, à l'exception de celles mentionnées à l'article A 2 ;
  - ! 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 ;
  - ! Les mares et étangs identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...) ;
  - ! Les haies identifiées au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenue ;
  - ! toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article A2.
  - ! 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.



- ! Dans les couloirs de passage des lignes électriques du réseau stratégique :
  - o! Toute nouvelle construction ;
  - o! Le changement de destination d'un bâtiment en vue de son affectation à un usage d'habitation ;
  - o! Les dépôts, affouillements et exhaussements des sols.

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

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

- ! les constructions, à condition d'être liées à l'exploitation agricole, y compris celles destinées au logement des exploitants agricoles qui devront être implantées à proximité des bâtiments créés ;
- ! les extensions et restaurations des annexes et/ou dépendances lorsqu'elles sont liées à l'activité agricole ainsi que les activités touristiques complémentaires de l'activité agricole (par exemple, vente à la ferme, gîte rural, camping à la ferme...) ;
- ! Les affouillements et les exhaussements des sols sont interdits lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseau 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.
- ! Dans une bande de 100 m comptées à partir de l'axe des routes classées à grande circulation (A104, RD 603, RN 3), sont uniquement autorisées les constructions et installations suivantes :
  - o! les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
  - o! les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - o! les bâtiments d'exploitation agricole ;
  - o! les réseaux d'intérêt public ;
  - o! l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de construction existantes.
- ! **Dans le secteur Aér** : les constructions et les installations nécessaires aux équipements publics et d'intérêt collectif à condition d'être des systèmes de production d'énergies renouvelables et qu'ils permettent le maintien d'une activité agricole.

Toutes constructions ou installations autorisées dans la zone devront respecter les contraintes et servitudes liées à la présence de lignes électriques à très haute tension.

**Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives à la salubrité, à la prévention des risques 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.

**-! Cavités souterraines :**

En annexe du PLU sont matérialisés les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques liés aux anciennes carrières (annexe 12). Dans ces secteurs, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

**-! Lignes électriques très haute tension du réseau stratégique :**

Dans les couloirs de passage des lignes électriques du réseau stratégique, les plantations et cultures de type vergers, pépinières, etc. à la condition que celles-ci maintiennent en toute circonstances les distances de sécurité avec les lignes aériennes du couloir telles que définies à l'article 26 de l'arrêté technique du 17 mai 2001 modifié.

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

Il n'est pas fixé de règles.

**CHAPITRE A 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES**

**Article A 4 : Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règles.

**Article A 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 inférieurs ou égaux à 0,50 m d'épaisseur / de profondeur ;

Accusé de réception en préfecture  
077-217705344-20240307-24\_09014-DE  
Une loi a été publiée le 08/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

- ! 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 en respectant un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou à créer, des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation motorisée ou des emprises publiques.

### **5.1.3!Dispositions particulières**

Lorsqu'il s'agit d'ouvrages électriques à haute et très haute tension, ceux-ci peuvent être implantés à l'alignement, ou avec un recul minimum de 0,50 mètre par rapport à l'alignement.

## **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!Dispositions générales**

Les constructions, en tout ou partie, doivent être implantées en retrait des limites séparatives, dans le respect des distances prévues au paragraphe 5.2.3 ci-dessous (calcul des retraits).

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

### **5.2.3!Calcul des retraits**

Les constructions, en tout ou partie, doivent être implantées en retrait des limites séparatives en respectant une distance au moins égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 8 mètres.

### **5.2.4!Dispositions particulières**

Lorsqu'il s'agit d'ouvrages électriques à haute et très haute tension, ces constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou avec un retrait minimum de 0,50 mètre.

## **5.3. Les unes par rapport aux autres**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article A 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.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

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, dès lors qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 1,20 mètre.

## 6.2!Règle générale

La hauteur totale est limitée à 12 mètres. Cette hauteur pourra cependant être limitée en application des contraintes liées aux servitudes concernant les lignes à très haute tension.

## 6.3!Dispositions particulières

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 A 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 ».

Les bâtiments fonctionnels et les logements, strictement liés à l'exploitation agricole devront dans la mesure du possible s'organiser en un volume compact.

Un soin particulier doit être apporté à l'insertion des projets dans l'environnement bâti et paysager.

### 7.2!Enduits extérieurs

La couleur blanche, ainsi que les couleurs vives sont interdites pour les enduits ou autres revêtements extérieurs.

Pour les menuiseries extérieures, les couleurs vives sont interdites.

L'utilisation, en façade, de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (d'aspect brique creuse, agglomérés, parpaing, carreaux de plâtre, etc. ) est interdite.

### 7.3!Clôtures et portails

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité.

Les clôtures béton sont interdites et les clôtures végétales sont recommandées.

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

Les abords de toute construction nouvelle ou installation doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

Les bâtiments agricoles doivent s'intégrer et s'accompagner d'un écrin végétal avec des plantations adaptées à l'échelle des lieux.

Les Espaces Boisés Classés délimités aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Toute opération de défrichement est soumise aux dispositions du code forestier.

Les essences locales sont les seules autorisées. (Cf. annexe 6 du présent règlement)

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

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

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.

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.

## **Article A 9 : Réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur le terrain même de cette construction.

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

Il n'est pas fixé de règles.

## **CHAPITRE A 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **Article A 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.

Les dimensions et caractéristiques de cette voie doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des enlèvements des ordures ménagères.

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 A 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.

### 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 écrêtant 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

Procès de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

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>.

### 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.

### Article A 13 : Infrastructures et réseaux de communication électronique

Il n'est pas fixé de règles.



# ZONE N

## PRÉAMBULE

Les zones naturelles (N), correspondent aux différentes zones naturelles de la commune souvent boisés ou aux jardins familiaux. La zone N comprend les secteurs suivants :

- ! **Nc** : terrains concernés par l'exploitation de carrière
- ! **Nd** : dédié au site de stockage des déchets
- ! **Np** : dédié aux parcs urbains existants (Honoré de Balzac) ou à créer
- ! **Nzh** : spécifique à la zone humide à enjeux des « Grands Marais »

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

### Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes dans l'ensemble de la zone :

- ! les constructions et installations à destination d'habitation, de commerce et d'activités de services et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (industrie, entrepôt, bureau et centre de congrès et d'exposition) ;
- ! les constructions ou installations à usage d'activité agricole ;
- ! le stockage d'ordures ménagères ;
- ! L'aménagement de terrains de camping et le caravanning ;
- ! en dehors du **secteur Nd**, le stockage de résidus urbains ou de matériaux soumis à autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ;
- ! en dehors du **secteur Nc**, l'ouverture de toute carrière ;
- ! en dehors du **secteur Nc**, les constructions dans la bande protection des lisières de 50 mètres comptés à partir des limites des massifs forestiers (et repérée sur le plan de zonage), à l'exception des bâtiments à destination agricole.
- ! toute construction dans une bande de 100 mètres de l'axe de l'A104, de la RN3 et de la RD603, à l'exception de celles mentionnées à l'article N2 ;
- ! 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) ;

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

- ! 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 mares et étangs identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...).
- "! 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 cour d'eau.
- ! Dans les couloirs de passage des lignes électriques du réseau stratégique :
  - o! Toute nouvelle construction, à l'exception de celles mentionnées à l'article N 2 ;
  - o! Les dépôts, affouillements et exhaussements des sols.
- ! toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article N 2.

#### **Spécifiquement dans le sous-secteur Nzh :**

- ! tous travaux, tout occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.

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

Sont admises dans l'ensemble de la zone, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ! les constructions et les installations nécessaires aux équipements publics et d'intérêt collectif sont autorisées, à condition de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire
- ! 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.

#### **Dans le secteur Nc :**

- ! les carrières et les installations classées ou non et les équipements nécessaires à leur exploitation, à condition que les modalités d'exploitation, de remise en état et de reboisements fixées par l'arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter soient respectées.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

Dans le **secteur Nd** :

Seules peuvent être admises :

- ! les installations classées ou non, les activités de gestion, de valorisation, de traitement et de stockage de déchets, à condition qu'à la fin de l'exploitation du site, un réaménagement paysager du site soit prévu.
- ! les constructions et les installations nécessaires aux équipements publics et d'intérêt collectif à condition d'être des systèmes de production d'énergies renouvelables.

Dans le **secteur Nzh** :

Seules les constructions et installations d'équipements strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public sur des espaces ouverts au public peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

Sont autorisés :

- ! les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles ;
- ! les travaux prévus par le plan de gestion (s'il en existe un) ;
- ! les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.

Dans le **secteur Np** :

- "! les constructions ou installations nécessaires à la surveillance, à l'entretien et à l'aménagement d'activités de loisirs.

Toutes constructions ou installations autorisées dans la zone devra respecter les contraintes et servitudes liées à la présence de lignes électriques à très haute tension.

**Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives à la salubrité, à la prévention des risques 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.

**-! Cavités souterraines :**

En annexe du PLU sont matérialisés les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques liés aux anciennes carrières (annexe 12). Dans ces secteurs, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

**-! Lignes électriques très haute tension du réseau stratégique**

Dans les couloirs de passage des lignes électriques du réseau stratégique sont autorisés :

- o! Pour les constructions existantes, les travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension qui garantissent l'intégrité des lignes existantes. En tout état de cause, le projet ne devra pas dépasser 8 mètres de haut ;
- o! Les plantations, à la condition que celles-ci maintiennent en toutes circonstances les distances de sécurité avec la ligne aérienne définies à l'article 26 de l'arrêté technique du 17 mai 2001 modifié ;
- o! Les aires de stationnement réalisées en extérieurs non couvertes si elles sont liées à une construction autorisée dans la présente zone.

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

Il n'est pas fixé de règles.

**CHAPITRE N 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES**

**Article N 4 : Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règles.

**Article N 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

Accusé de réception en préfecture  
 07-217705144-20240307-24\_09014-DE  
 Date de télétransmission : 07/03/2024  
 Date de réception préfecture : 07/03/2024

- ! 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 en respectant un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou à créer, des voies publiques ou **privées ouvertes à la circulation motorisée ou des emprises publiques**.

### **5.1.3!Dispositions particulières**

Lorsqu'il s'agit d'ouvrages électriques à haute et très haute tension, ceux-ci peuvent être implantés à l'alignement, ou avec un recul minimum de 0,50 mètre par rapport à l'alignement.

## **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!Dispositions générales**

Les constructions, en tout ou partie, doivent être implantées en retrait des limites séparatives, dans le respect des distances prévues au paragraphe 5.2.3 ci-dessous (calcul des retraits).

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

### **5.2.3!Calcul des retraits**

Les constructions, en tout ou partie, doivent être implantées en retrait des limites séparatives en respectant une distance au moins égale à 8 mètres minimum.

### **5.2.4!Dispositions particulières**

Lorsqu'il s'agit d'ouvrages électriques à haute et très haute tension, ces constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou avec un retrait minimum de 0,50 mètre.

## **5.3!Les unes par rapport aux autres**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article N 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.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

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 3 2 mètres ;
- "! les dispositifs de production d'énergie renouvelable et les garde-corps de sécurité en partie ajourés implantés en toiture-terrasse, dès lors qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 1,20 mètre.

## 6.2! Règle générale

La hauteur totale est limitée à 11 mètres.

Cette hauteur pourra cependant être limitée en application des contraintes liées aux servitudes concernant les lignes à très haute tension.

## 6.3! Dispositions particulières

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 N 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 ».

Les bâtiments fonctionnels et les logements, strictement liés à l'exploitation devront dans la mesure du possible s'organiser en un volume compact.

Un soin particulier doit être apporté à l'insertion des projets dans l'environnement bâti et paysager.

### 7.2! Enduits extérieurs

La couleur blanche, ainsi que les couleurs vives sont interdites pour les enduits ou autres revêtements extérieurs.

Pour les menuiseries extérieures, les couleurs vives sont interdites.

L'utilisation, en façade, de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (d'aspect brique creuse, agglomérés, parpaing, carreaux de plâtre, etc ) est interdite.

### 7.3! Clôtures et portails

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité.

Les clôtures béton sont interdites et les clôtures végétales sont recommandées.

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

Les abords de toute construction nouvelle ou installation doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

Accuse de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

Les espaces boisés classés (EBC) délimités aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Toute opération de défrichage est soumise aux dispositions du code forestier.

Les essences locales sont les seules autorisées (Cf. annexe 6 du présent règlement)

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

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.

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.

## **Article N 9 : Réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur le terrain même de cette construction.

### **En zone Nzh**

Si la zone Nzh est ouverte au public, sont autorisées les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, et à conditions que ces aires ne soient pas cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

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

Il n'est pas fixé de règles.

## **CHAPITRE N 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **Article N 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.

Les dimensions et caractéristiques de cette voie doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des enlèvements des ordures ménagères.

Toute création et modification d'accès se raccordant sur la voirie départementale est soumise à l'accord préalable du gestionnaire.



## **Article N 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 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.

#### **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.**

Accusé de réception en préfecture  
07/03/2024 10:04:2024030724 0014 DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

- "! **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>.

### 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.

## Article N 13 : Infrastructures et réseaux de communication électronique

Il n'est pas fixé de règles.

## **TITRE 5 : ANNEXES**

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

## 1)! Emplacements réservés

Les emplacements réservés aux créations ou extensions des voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au plan de zonage par des croisillons fins.

Chaque emplacement réservé est distingué au document graphique par un indice de référence (numéro). Ces indices sont répertoriés dans un tableau figurant ci-après et sur les documents graphiques. Ce tableau indique, leur surface et la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.

### DISPOSITIONS GENERALES

- 1)! la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris dans un emplacement réservé, en dehors de ce pour quoi il a été inscrit.
- 2)! le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le Plan Local d'Urbanisme a été rendu public, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

### Emplacements réservés

Numéro	Destination	Surface	Bénéficiaire
1	Aménagement de voirie <del>SUPPRIME PAR MODIFICATION N°1</del>	618 m <sup>2</sup>	Commune
2	Aménagement de voirie	5 147 m <sup>2</sup>	Commune
3	Équipements d'intérêt collectif et services publics	8 066 m <sup>2</sup>	Commune
4	Équipements d'intérêt collectif et services publics <del>SUPPRIME PAR MODIFICATION N°1</del>	510 m <sup>2</sup>	Commune
5	Extension du cimetière	5 204 m <sup>2</sup>	Commune
6	Création d'un équipement petite enfance et services d'accompagnement <del>SUPPRIME PAR MODIFICATION N°1</del>	1 941 m <sup>2</sup>	Commune
7	Équipements d'intérêt collectif et services publics	21 108 m <sup>2</sup>	Commune
8	Aménagement d'un parking paysager <del>SUPPRIME PAR MODIFICATION N°1</del>	2 244 m <sup>2</sup>	Commune
9	Extension de la station d'épuration <del>SUPPRIME PAR MODIFICATION N°1</del>	19 050 m <sup>2</sup>	Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France
10	Aménagement de voirie	923 m <sup>2</sup>	Commune
11	Équipement public destiné à l'accueil des services municipaux et création d'un parc public <del>SUPPRIME PAR MODIFICATION N°1</del>	5 280 m <sup>2</sup>	Commune

## 2) Espaces Boisés Classés (EBC)

Les terrains indiqués aux documents graphiques par une légende EBC (comme indiqué ci-après) sont des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.



*Trame EBC*

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

Sauf indication des dispositions de l'article L.113-3, L.113-4 et L.113-8 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des constructions strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

### **3)! Les linéaires commerciaux et artisanaux**

Afin de préserver ou développer le dynamisme commercial et artisanal du quartier de la place du marché et du linéaire commercial et artisanal du Vieux Pays, en cohérence avec le PADD et les OAP « la place du marché : une polarité confortée » et « conforter le noyau historique du Vieux Pays au cœur d'un axe es-ouest valorisé », des règles spécifiques ont été introduites pour protéger le commerce.

Cette disposition réglementaire particulière vient se superposer au zonage afin de préciser certaines règles sur des thèmes spécifiques.

Le long de certaines rues, un trait continu « jaune » indique, sur le document graphique (plan de zonage), la présence d'un linéaire commercial et artisanal à préserver. Cette disposition graphique s'applique aux rez-de-chaussée des constructions implantées sur les terrains concernés.

Cette disposition a pour objectif de maintenir la présence de commerces de proximité et d'activités artisanales afin de préserver des rues animées au sein de ces polarités. Ainsi, au sein de ces linéaires, le changement de destination des locaux situés en rez-de-chaussée en logement est interdit afin de maintenir la vocation de commerce et d'artisanat.

Répartis dans la zone de centralité (UA) et intermédiaire (UB) ces linéaires commerciaux et artisanaux ont été appliqués le long de voies actuellement concernées par la présence de commerces, de services ou d'activités artisanales en rez-de-chaussée.

Les prescriptions pour la réalisation de cet objectif sont définies aux articles 1 et 3 du règlement des zones UA et UB concernées.

#### **4) Gestionnaires des servitudes**

**Coordonnées :**

**SNCF Mobilités (ex SNCF), dont l'adresse est :**

SNCF Mobilités  
Délégation Territoriale de l'Immobilier – Région Parisienne  
5/7 rue du Delta  
75 009 PARIS

**SNCF Réseau (ex RFF)**

SNCF Réseau  
Direction Régionale Île-de-France  
174, Avenue de France  
75 013 PARIS

**Direction interarmées des réseaux d'infrastructure et des systèmes d'information d'Île-de-France (DIRISI IDF), dont l'adresse est :**

DIRISI IDF  
8ème RT  
site du Mont Valérien à Suresnes / base des Loges  
avenue du président Kennedy BP 40202  
78 102 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE cedex

**ENEDSIS, dont l'adresse est :**

34 Place des Corolles  
92079 Paris La Défense CEDEX

**GRTgaz, dont l'adresse est :**

GRTgaz  
Direction des Opérations  
Département Maintenance Données Techniques & Travaux Tiers  
2, rue Pierre Timbaud  
92 238 GENNEVILIERES CEDEX

**RTE, dont l'adresse est :**

RTE – Groupe Maintenance Réseaux Est  
66, avenue Anatole France  
94 440 VITRY-SUR-SEINE

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024



## 5) Énergie solaire

Coordonnées :

**DRAC ÎLE-DE-FRANCE, dont l'adresse est :**

Drac Île-de-France  
45-47 rue Le Peletier  
75 009 PARIS




**Pour en savoir plus :**  
Préfecture : [www.val-d-oise.pref.gouv.fr](http://www.val-d-oise.pref.gouv.fr)  
DDEAVS : [www.val-d-oise.equipement.gouv.fr](http://www.val-d-oise.equipement.gouv.fr)  
SDAP : [www.val-d-oise.pref.gouv.fr](http://www.val-d-oise.pref.gouv.fr) (rubrique : service de l'État/culture)  
Espace info-énergie : [www2.ademe.fr](http://www2.ademe.fr) (espace particuliers)  
ADEME : [www2.ademe.fr](http://www2.ademe.fr)

"#%&!?!(16 --&@\*!"

Un panneau solaire ou capteur solaire est un dispositif destiné à récupérer une partie de l'énergie du rayonnement solaire pour la convertir en une forme d'énergie utilisable. La meilleure orientation est plein sud et la meilleure inclinaison, pour une utilisation sur une année entière, est d'environ 45°.

On distingue deux types de panneaux solaires :

! ! les panneaux solaires thermiques, appelés capteurs solaires thermiques, qui récupèrent sous forme de chaleur l'énergie du soleil et assurent un préchauffage de l'eau (chauffe-eau solaire, chauffage).

La distance entre les capteurs et le ballon de stockage conditionne l'efficacité énergétique du solaire thermique.

! ! les panneaux solaires photovoltaïques, convertissent la lumière en électricité (production d'électricité). Le recours à des panneaux photovoltaïques répond généralement à un projet de production de l'électricité non polluante destinée à la vente. Cette technologie est plus adaptée sur des grandes surfaces (bâtiments neufs d'activités ou industriels).

De nombreuses aides financières existent : crédit d'impôt, aide régionale, aide de l'ANAH. Il faut une dizaine d'années pour amortir l'investissement.

./0!(2 (%\*3\*4%!

Les panneaux solaires participent à l'aspect architectural de l'habitation, suivant les articles L421-4 et R421-9 du code de l'urbanisme.

Les règlements applicables en matière d'implantation de panneaux solaires peuvent être définis dans les documents d'urbanisme de la commune (PLU ou POS).

Lorsque l'implantation des panneaux se situe dans des zones particulières telles qu'une ZPPAUP (article L642.3 du Code du Patrimoine), dans un périmètre de protection d'un monument historique (article L621-31 et 32 du Code du Patrimoine), en site inscrit ou classé (L 341-1 et L341-2 du Code de l'Environnement), le projet doit être soumis et validé par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), même s'il se situe au sol.



"#%&' (!&! \*+,-)'&! .-%&!\$%&' (!&! '&%+. /&,- 0,&!"



!#\$%&'()\*#\*\$+(-,./:;)<=>?@ABCD EFGH IJKL MNOP QRSTUVWXYZ

Le soleil constitue une énergie propre, silencieuse et inépuisable. Elle constitue un des axes majeurs de la politique publique en matière d'utilisation rationnelle de l'énergie et de promotion des énergies renouvelables.

Le projet de loi d'orientation sur l'énergie propose de réduire de 2 % par an d'ici 2015 et de 2,5 % d'ici 2030 le rapport entre la consommation d'énergie et la croissance économique.

Dans le contexte actuel d'augmentation du prix des énergies fossiles, d'une médiation importante sur les énergies renouvelables et de la mise en place d'aides nationales et locales, le nombre d'installations de panneaux solaires ne cesse d'augmenter. Le développement de cette technique n'est cependant pas sans incidence sur les paysages du Val d'Oise.

La préservation de la mémoire des lieux et de la spécificité des architectures locales suppose d'être attentif aux questions de volumétrie, de matériaux et de colorations des nouveaux matériels mis en oeuvre dans le cadre de la promotion des énergies renouvelables. Leurs caractéristiques techniques sont en effet souvent en rupture par rapport aux dispositions et aux matériaux traditionnels. Ce document invite à définir une implantation et un dessin équilibrés, prenant en compte les éléments constitutifs de la construction à aménager. Une contribution collective à l'effort pour les nouvelles énergies, devra toujours être privilégiée aux démarches individualisées.

Ce document propose ainsi des principes d'implantation des panneaux solaires adaptés aux spécificités bâties et aux enjeux paysagers du département.



Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024



PRÉFET  
DE LA RÉGION  
D'ÎLE-DE-FRANCE

Direction régionale  
des affaires culturelles  
d'Île-de-France

## Conseils pour restauration

### Services territoriaux de l'architecture et du patrimoine (STAP)

# ENERGIE SOLAIRE ET PATRIMOINE

Le soleil constitue une énergie propre et inépuisable. Celle-ci constitue l'un des axes majeurs de la politique publique en matière d'utilisation rationnelle de l'énergie et de promotion des énergies renouvelables. Dans le contexte actuel d'augmentation des prix des énergies fossiles, d'une médiation importante sur les énergies renouvelables et de la mise en place d'aides, le nombre d'installations solaires ne cesse d'augmenter. Le développement de cette technique n'est cependant pas sans incidence sur les paysages. La préservation de la spécificité des architectures locales suppose d'être attentifs aux questions de volumétrie, de matériaux et de coloration des nouvelles installations. Ce document invite à définir une implantation et un dessin équilibrés, respectueux des éléments constitutifs de la construction à aménager.



#### **UN BILAN PREALABLE :**

Avant toute pose de panneaux solaires, il est conseillé d'effectuer un bilan énergétique du bâtiment, il peut s'avérer que la pose de capteur n'est pas utile, ni adaptée au projet. D'autres solutions telles que la géothermie ou la pompe à chaleur peuvent être plus performantes.

#### **LES PANNEAUX SOLAIRES :**

Un panneau solaire ou capteur solaire est un dispositif destiné à récupérer une partie de l'énergie du rayonnement solaire pour la convertir en énergie réutilisable. On distingue deux types de panneaux solaires.

- **Les panneaux solaires thermiques :**

ces panneaux appelés capteurs solaires thermiques, récupèrent sous forme de chaleur l'énergie du soleil qui est utilisée pour un préchauffage de l'eau :

- Le chauffe-eau solaire individuel (CESI) produit l'eau chaude sanitaire (ECS).
- Le système solaire combiné (SSC) produit de l'eau chaude sanitaire et du chauffage. Un chauffage d'appoint est tout de même nécessaire.

- **Les panneaux solaires photovoltaïques :**

Cette technique consiste à convertir la lumière en électricité pour une production d'électricité destinée à la vente. Elle est mieux adaptée aux grandes superficies telles que les bâtiments industriels.



#### **UNE BONNE INSERTION :**

Une bonne intégration des panneaux solaires nécessite d'accorder la plus grande importance aux caractéristiques du bâti existant :

- Mesurer l'impact des panneaux sur leur environnement urbain ou naturel, proche ou lointain... ;
- Maintenir une cohérence, un certain rapport d'échelle entre pans de toiture et capteurs ;
- Les positionner de telle sorte que se crée une composition d'ensemble ; éviter de les disperser ;
- Prévoir une réalisation d'ensemble car la dépose est coûteuse et le remplacement d'un des capteurs peut provoquer un effet « patchwork » qui est à éviter.
- Les insérer dans l'épaisseur de la toiture
- Eviter le plus possible la visibilité des panneaux depuis l'espace public ; les placer de préférence en partie basse de la couverture.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

06/04/12

**LA MAISON TRADITIONNELLE :**

- **Sur bâti existant :**
  - Porter une attention particulière aux caractéristique du bâti existant : volumes, rythme et dimensions des ouvertures, parallélisme du plan de toiture, lignes de faitage et de gouttière.
  - Respecter les axes des percements ou trumeaux de façade ;
  - Eviter l'implantation de capteur solaires côté rue ;
  - Privilégier l'installation en partie basse des toitures.
  - Rechercher l'installation au sol dans un aménagement paysager. Les adosser à un mur ou à un talus en limitera l'impact sur l'environnement ;
  - Harmoniser les dimensions des panneaux ;
  - Les installer de préférence sur un petit volume proche ou adossé au corps de bâtiment principal (auvent, garage, véranda, annexe, etc...)
- **Sur une construction neuve :**  
Les panneaux solaires doivent être pensés dès le début de la conception comme faisant partie intégrante du projet.

**CHOIX DES PANNEAUX ET DE L'INSTALLATION :**

- **Choix des panneaux :**  
Pour une bonne intégration paysagère il faut choisir des panneaux dont la finition est lisse et mate, de teinte sombre et uniforme et dont la surface est anti-réfléchissante. Pour les cadres des panneaux, privilégier des couleurs sombres proches de celle de la couverture. Le choix des panneaux doit tenir compte de la couleur et de la nature de la couverture : l'ardoise et le zinc sont des supports favorables.
- **Choix de l'installation :**  
Si cela est possible, la mutualisation des installations de panneaux solaires sera privilégiée. Il faut favoriser les ensembles de capteurs plutôt que des installations éparées.

**HABITAT COLLECTIF ET EQUIPEMENT PUBLIC**

Dans une construction contemporaine les capteurs solaires doivent être pensés dès le premier stade de réflexion. L'implantation se fera de préférence en toiture terrasse avec éventuellement une adaptation de l'acrotère pour dissimuler les panneaux.

- Considérés comme des modénatures, participant à la composition de la façade. peuvent aussi être utilisés :
- en parement (sur des murs isolés ou non) ;
  - en brise-soleil ;
  - en visière pour balcon ;
  - en garde-corps ;
  - en verrière avec des modules semi-transparents.

**LE BATIMENT AGRICOLE :**

- Avant la pose de panneaux solaires, il faut vérifier si le bâtiment est raccordé au réseau électrique, la potentialité du site et la résistance de la structure.
- L'implantation en toiture se fera en priorité en partie basse des rampants ou sur une annexe ou au sol, limitant ainsi l'incidence dans le paysage.



**LE BATIMENT INDUSTRIEL :**

Ce type de bâtiment se prête particulièrement bien à l'implantation de panneaux solaires, compte tenu des surfaces importantes de toitures et de façade. La pose des panneaux participera à la composition architecturale du bâtiment. Elle pourra s'effectuer en toiture ou sur les parois verticales en remplacement de matériaux de bardage traditionnels par un matériaux actif.

**VEILLE TECHNOLOGIE :**

- **Les panneaux solaires hybrides :**  
Ce sont des panneaux solaires à la fois thermiques et photovoltaïques. Ils permettent la production de chaleur et d'électricité. Ces panneaux ont un meilleur rendement au niveau de la production d'énergie électrique, grâce au refroidissement des cellules photovoltaïques par le liquide qui circule dans la partie thermique du panneau.

- **Les panneaux aérothermiques :**  
Ces panneaux sont surtout adaptés aux bâtiments de grande taille : équipement, bâtiment industriel... Lors d'une construction neuve, les panneaux aérothermiques remplacent le mur en bardage habituel. Ces capteurs font partie intégrante du projet. L'ensemble crée une circulation d'air dans la façade Sud afin de le chauffer. L'air frais puisé en bas de l'enveloppe est aspirée par convection naturelle ou forcée. Au contact des capteurs solaire, l'air est réchauffé et incorporé au circuit de ventilation du bâtiment.

- **Les membranes photovoltaïques souples :**  
Une membrane photovoltaïque souple est un assemblage de cellules photovoltaïques dites amorphes, qui confèrent la flexibilité de la membrane. Ces membranes sont solides et résistantes aux facteurs extérieurs. Elles permettent d'assurer la fonction d'étanchéité de la toiture.

- **Production de cellules solaires par impression – le film photovoltaïque :**

Le film photovoltaïque est composé de cellules photovoltaïques semi-transparentes. Il peut se fixer sur des vitrages et joue alors également le rôle d'isolant thermique. Son processus de fabrication est semblable à l'imprimerie, ce qui permet la production de masse à coût moindre. Il est imprimable sur n'importe quel support. A terme les cellules photovoltaïques pourront faire partie intégrante du bâti, comme des murs et des façades photovoltaïques.

**REGLEMENTATION :**

Il est rappelé que tous travaux doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de la mairie. (Article R421-14 à 17 du code de l'urbanisme - imprimé CERFA 13404).

- Celui-ci peut être refusé si le projet porte atteinte à la qualité de l'environnement et du paysage (R111-21 du Code de l'Urbanisme).
- Les règlements applicables en matière d'implantation des panneaux solaires peuvent être précisés dans les documents d'urbanisme de la commune (PLU ou POS).
- Depuis la loi ENR (Energies renouvelables) du 12 juillet 2010, il n'est pas possible dans ce cadre de s'opposer aux travaux liés aux installations contribuant aux énergies renouvelables sauf :
  - En secteurs sauvegardés - L641-1 du Code du Patrimoine ;
  - En ZPPAUP ou AVAP - L642-1 à 10 du Code du Patrimoine ;
  - En abords de monuments historiques - L621-31 et 32 du Code du Patrimoine ;
  - Sur un immeuble protégé, inscrit, classé ou adossé - L621-30 du Code du Patrimoine ;
  - En site inscrit - L341-1 et L341-2 du Code de l'Environnement .
  - A l'intérieur d'un Parc naturel régional - L331-2 du Code de l'Environnement.

Dans ces cas, les projets doivent être soumis à l'accord de l'architecte

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024



## 6)! Liste d'espèces d'arbres et d'arbustes préconisés

(Source Seine-et-Marne Environnement)

Le tableau ci-dessous présente les arbres et arbustes sauvages locaux de Seine-et-Marne compatibles avec les éco-conditions « biodiversité » donnant droit aux aides du Département.

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Acer campestre</i>	Érable champêtre	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	jaune verdâtre	4 – 15	Lente	
<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne glutineux	Arbre	Conique large	Basique / Acide	Humide	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Février / Avril	Ocre jaune (M), jaune brun (F)	18 – 30	Lente	Médicinal
<i>Berberis vulgaris</i>	Épine-vinette	Arbuste	Dressé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Juin	Jaune griffé de pourpre	1 – 3	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Betula pendula</i>	Bouleau verruqueux	Arbre	Conique étroit	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	Non	Caduc	Avril	Jaune brun	20 – 25	Lente	
<i>Betula pubescens</i>	Bouleau blanc	Arbre	Conique étroit	Acide	Humide	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Avril	Jaune brun	15 – 20	Lente	Médicinal
<i>Carpinus betulus</i>	Charme commun	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Sec	Mi-ombre / Ombre	Oui	Marcescent	Avril / Mai	Jaune (M), vert (F)	15 – 25	Lente	
<i>Cornus mas</i>	Cornouiller mâle	Arbuste	Étalé bas	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Jaune	3 – 5	Assez rapide	Comestible / médicinal
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Blanc	2 – 4	Moyenne	
<i>Corylus avellana</i>	Noletier	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Janvier / mars	Jaunâtre	2 – 4	Rapide	Comestible
<i>Crataegus laevigata</i>	Aubépine lisse	Arbuste	Arrondi	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai	Blanc rose	5 – 8	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine monogyne	Arbuste	Arrondi	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai	Blanc	6 – 9	Moyenne	Épines / Médicinal
<i>Cytisus scoparius</i>	Genêt à balais	Arbuste	Étalé bas	Acide	Sec / Frais	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Jaune	1 – 1,5	Moyenne	Toxique
<i>Euonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc-verdâtre	3 – 7	Lente	Toxique
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre commun	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Avril / Mai	Jaunâtre (M), vert (F)	20 – 30	Lente	Médicinal
<i>Frangula dodonei</i>	Bourdaine	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juillet	vert	2 – 5	Lente	Toxique / Médicinal

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Fraxinus angustifolia</i>	Frêne à feuilles étroites	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil	-	Caduc	Avril / Mai	Brunâtre	10 – 20	Rapide au début	
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne élevé	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Jaune (M), vert (F)	30 – 40	Rapide	
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx	Arbuste	Dressé	Neutre / Acide	Sec / Frais	Mi-ombre	Oui	Persistant	Mai / Juin	Blanc	5 – 15	Assez lente	
<i>Juniperus communis</i>	Genévrier commun	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	Oui	Persistant	Avril / Mai	Jaune (M), verdâtre (F)	3 – 5	Lente	Médicinal / Piquant
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène commun	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Marcescent	Mai / Juillet	Blanc	2 – 3	Moyenne	Toxique
<i>Lonicera xylosteum</i>	Camérisier ou Chèvrefeuille des haies	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc-jaunâtre	2 – 2,5	Moyenne	Toxique / Médicinal
<i>Malus sylvestris</i>	Pommier des bois	Arbuste	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	-	Caduc	Avril / Mai	Blanc-rose	2,5 – 4	Moyenne	Comestible
<i>Mespilus germanica</i>	Néflier commun	Arbuste	Buissonnant	Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 6	Lente	Épines (souvent) / Comestible
<i>Populus nigra</i>	Peuplier noir	Arbre	Colonnaire	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Mars / Avril	Rouge (M), vert (F)	30 – 35	Rapide au début	
<i>Populus tremula</i>	Peuplier tremble	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre / Ombre	Non	Caduc	Mai	Gris rouge (M), vert (F)	15 – 25	Rapide au début	
<i>Prunus avium</i>	Merisier	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais	Mi-ombre	Non	Caduc	Avril / Mai	Blanc	20 – 30	Rapide	Comestible
<i>Prunus mahaleb</i>	Cerisier Mahaleb	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Avril	Blanc	6 – 10	Moyenne	
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril	Blanc	1 – 4	Rapide	Épines / Toxique / Comestible
<i>Pyrus cordata</i>	Poirier à feuilles en cœur	Arbuste	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Blanc	5 – 15	Rapide au début	Épines (souvent) / Comestible
<i>Pyrus pyraster</i>	Poirier sauvage	Arbre	Colonnaire	Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc	4 – 6	Moyenne	Comestible

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile	Arbre	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	Non	Caduc	Avril / Mai	Jaune	30 – 40	Assez lente	
<i>Quercus pubescens</i>	Chêne pubescent	Arbre	Érigé	Basique	Sec	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc (parfois marcescent)	Avril / Mai	Jaune vert	8 – 15	Moyenne	
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Mai / Juin	vert	25 – 40	Moyenne	
<i>Rhamnus cathartica</i>	Nerprun purgatif	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Jaune	2 – 7	Lente	Toxique
<i>Ribes rubrum</i>	Groseillier à grappes	Arbuste	Buissonnant	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Vert-jaunâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Comestible
<i>Ribes uva-crispa</i>	Groseillier à macquereau	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Rouge-vertâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Épines / Comestible
<i>Rosa agrestis</i>	Rosier agreste	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa arvensis</i>	Rosier des champs	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	0,5 – 1	Assez rapide	Épines
<i>Rosa canina</i>	Églantier ou rosier des chiens	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Rose pâle	1 – 4	Assez rapide	Épines / Comestible / Médicinal
<i>Rosa micrantha</i>	Églantier à petites fleurs	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / frais	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa rubiginosa</i>	Églantier couleur de rouille	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	2,5 – 3	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Rosa stylasa</i>	Rosier à styles soudés	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Blanc rose	2 – 3	Assez rapide	Épines
<i>Rosa tomentosa</i>	Églantier tomenteux	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose clair	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Salix alba</i>	Saule blanc	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Humide	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc	10 – 15	Rapide	Médicinal
<i>Salix atrocinerea</i>	Saule à feuilles d'olivier	Arbuste	Étalé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Vert	4 – 6	Assez rapide	
<i>Salix aurita</i>	Saule à oreillettes	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Mai	Vert brun	1 – 3	Lente	
<i>Salix caprea</i>	Saule marsault	Arbre	Pleureur	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Vertâtre	2 – 5	Rapide	

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Salix cinerea</i>	Saule cendré	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Vertâtre	3,5 – 5	Assez rapide	
<i>Salix fragilis</i>	Saule fragile	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Vertâtre	5 – 15	Assez rapide	
<i>Salix purpurea</i>	Saule pourpre	Arbuste	Étalé bas	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Mars / Avril	Blanc vert	3 – 4	Rapide	
<i>Salix triandra</i>	Saule à trois étamines	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Vertâtre	5 – 7	Rapide au début	
<i>Salix viminalis</i>	Saule des vanniers	Arbuste	Buissonnant	Neutre	Humide	Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Vertâtre	6 – 10	Rapide	
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir	Arbuste	Ouvert	Basique / Neutre	Frais / Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	2 – 8	Rapide	Comestible / médicinal
<i>Sorbus aria</i>	Alisier blanc	Arbre	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai	Blanc	10 – 15	Assez rapide	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbier des oiseleurs	Arbre	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 12	Moyenne	
<i>Sorbus torminalis</i>	Allisier torminal	Arbre	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 15	Assez lente	
<i>Tilia cordata</i>	Tilleul à petites feuilles	Arbre	Ovale	Neutre / Acide	Sec	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin	Jaune pâle	15 – 20	Moyenne	Comestible / médicinal
<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à grandes feuilles	Arbre	Arrondi	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Juin / Juillet	Jaune pâle	10 – 40	Assez rapide	Médicinal
<i>Ulex europaeus</i>	Ajonc d'Europe	Arbuste	Dressé	Neutre / Acide	Frais	Soleil	Oui	Persistant	Mars / Mai	Jaune	1 – 2,5	Rapide	Épines
<i>Ulmus glabra</i>	Orme blanc	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Rouge	15 – 25	Lente	
<i>Ulmus laevis</i>	Orme lisse	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Rose	15 – 20	Assez rapide	
<i>Ulmus minor</i>	Petit orme	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	jaune vertâtre	10 – 30	Rapide	Médicinal
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 4	Moyenne	Toxique
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	2 – 5	Moyenne	Toxique

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024



## 7) Liste des espèces végétales invasives proscrites

(Source Seine-et-Marne Environnement)

Source: Parisot C., 2009. Guide de gestion différenciée à usage des collectivités. Natureparif –ANVL. 159 pages  
Document actualisé avec les données du CBNBP : <http://cbnbp.mnhn.fr/cbnbp/ressources/ressources.jsp>  
Remarque : les espèces dans les cases vertes sont d'ores et déjà présentes en Ile-de-France.

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire		
Espèces	Famille	Origine
<i>Acacia dealbata</i> Willd.	Fabaceae	Australie
<i>Acacia saligna</i> (Labill.) Wendl. Fil.	Fabaceae	Australie
<i>Acer negundo</i> L.	Aceraceae	N. Am.
<i>Ailanthus altissima</i> (Miller) Swingle	Simaroubaceae	Chine
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Aristolochia sempervirens</i> L.	Aristolochiaceae	C. et E. Méd.
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	Asteraceae	E. Asie
<i>Aster novi-belgii</i> gr.	Asteraceae	N. Am.
<i>Aster squamatus</i> (Sprengel) Hieron.	Asteraceae	S. et C. Am.
<i>Azolla filiciculoides</i> Lam.	Azollaceae	Am. trop. + temp.
<i>Baccharis halimifolia</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Berteroa incana</i> (L.) DC.	Brassicaceae	Eurosib.
<i>Bidens connata</i> Willd.	Asteraceae	N. Am.
<i>Bidens frondosa</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Bothriochloa barbinodis</i> (Lag.) Herter		
<i>Bromus catharticus</i> Vahl	Poaceae	S. Am.
<i>Buddleja davidii</i> Franchet	Buddlejaceae	Chine
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L. Bolus	Aizoaceae	S. Af.
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) R. Br.	Aizoaceae	S. Af.
<i>Cenchrus incertus</i> M.A. Curtis	Poaceae	Am. trop. et subtrop.
<i>Chenopodium ambrosioides</i> L.	Chenopodiaceae	Am. trop.
<i>Conyza bonariensis</i> (L.) Cronq.	Asteraceae	Am. trop.
<i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronq.	Asteraceae	N. Am.
<i>Conyza sumatrensis</i> (Retz) E. Walker	Asteraceae	A. trop.
<i>Cortaderia selloana</i> (Schultes & Schultes fil.) Ascherson & Graebner	Doaceae	S. Am.
<i>Cotula coronopifolia</i> L.	Asteraceae	S. Af.
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne		
<i>Cyperus eragrostis</i> Lam.	Cyperaceae	Am. trop.
<i>Cytisus multiflorus</i> (L'Hér.) Sweet	Fabaceae	W. Méd.
<i>Cytisus striatus</i> (Hill) Rothm.	Fabaceae	Médit.
<i>Egeria densa</i> Planchon	Hydrocharitaceae	S. Am.
<i>Elodea canadensis</i> Michaux	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Elodea nuttallii</i> (Planchon) St. John	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Epilobium ciliatum</i> Rafin.	Onagraceae	N. Am.
<i>Helianthus tuberosus</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Helianthus x laetiflorus</i> Pers.	Asteraceae	N. Am.
<i>Heracleum mantegazzianum</i> gr.	Apiaceae	Caucase
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.		
<i>Impatiens balfourii</i> Hooker fil.	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens capensis</i> Meerb	Balsaminaceae	N. Am.
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens parviflora</i> DC.	Balsaminaceae	E. Sibér.
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridley) Moss	Hydrocharitaceae	S. Af.
<i>Lemna minuta</i> H.B.K.	Lemnaceae	Am. trop.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire		
Espèces	Famille	Origine
<i>Lemna turionifera</i> Landolt	Lemnaceae	N. Am.
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	Scrophulariaceae	N.E. Am.
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michaux) Greuter et Burdet	Onagraceae	N. et S. Am.
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H. Raven	Onagraceae	N. et S. Am.
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Velloso) Verdcourt	Haloragaceae	S. Am.
<i>Oenothera biennis</i> gr.	Onagraceae	N. Am.
<i>Oxalis pes-caprae</i>	Oxalidaceae	S. Af.
<i>Paspalum dilatatum</i> Poir.	Poaceae	S. Am.
<i>Paspalum distichum</i> L.	Poaceae	Am. trop.
<i>Pittosporum tobira</i> (Thunb.) Aiton fil.	Pittosporaceae	Eur. / Asie / Orient
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	Rosaceae	Balk.-pers.
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Polygonaceae	Japon
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai	Polygonaceae	E. Asie
<i>Reynoutria x bohemica</i> J. Holub	Polygonaceae	Orig. hybride
<i>Rhododendron ponticum</i> L.	Ericaceae	Balkans / Pén. ibér.
<i>Robinia pseudo-acacia</i> L.	Fabaceae	N. Am.
<i>Rumex cristatus</i> DC.	Polygonaceae	Grèce / Sicile
<i>Rumex cuneifolius</i> Campd.	Polygonaceae	S. Am.
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Asteraceae	S. Af.
<i>Solidago canadensis</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Solidago gigantea</i> Aiton	Asteraceae	N. Am.
<i>Spartina anglica</i> C.E. Hubbard	Doaceae	S. Angleterre
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R. Br.	Poaceae	Am. trop, subtrop.
<i>Symphytum asperum</i> gr.	Boraginaceae	Caucase-pers.
<i>Xanthium strumarium</i> gr.	Asteraceae	Am / Médit

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024



Liste 2 : espèces invasives potentielles à surveiller attentivement		
Espèces	Famille	Origine
<i>Acacia longifolia</i> (Andrews) Willd.	Fabaceae	Australie
<i>Acacia retinodes</i> Schlecht.	Fabaceae	S. Australie
<i>Ambrosia tenuifolia</i> Sprengel	Asteraceae	S. Am.
<i>Amorpha fruticosa</i> L.	Fabaceae	N. Am.
<i>Aptenia cordifolia</i> (L. fil.) Schwantes	Aizoaceae	S. Af.
<i>Araujia sericifera</i> Brot.	Asclepiadaceae	S. Am.
<i>Aster lanceolatus</i> Willd.	Asteraceae	N. Am.
<i>Atriplex sagittata</i> Borkh.	Chenopodiaceae	
<i>Brassica tournefortii</i> Gouan	Brassicaceae	Med. As.
<i>Bunias orientalis</i> L.	Brassicaceae	S.-E. Eur.
<i>Cedrus atlantica</i> (Endl.) Carrière	Pinaceae	N. Af.
<i>Claytonia perfoliata</i> Donn. ex Willd.	Portulacaceae	N. Am.
<i>Conyza floribunda</i> H.B.K.	Asteraceae	Am. trop.
<i>Crepis bursifolia</i> L.	Asteraceae	Ital.
<i>Cupressus macrocarpa</i> Hartweg	Cupressaceae	N. Am.
<i>Cyperus difformis</i> L.	Cyperaceae	Paleotemp.
<i>Dichanthellum acuminatum</i> (Swartz) Gould & C.A. Clarke	Poaceae	
<i>Eichornia crassipes</i> Solms. Laub.	Pontederiaceae	Brésil
<i>Elide asparagoides</i> (L.) Kerguelen (= <i>Medeola myrtifolia</i> L.)	Liliaceae	N. Am.
<i>Erigeron annuus</i> (L.) Pers.	Asteraceae	N. Am.
<i>Euonymus japonicus</i> L. fil.	Celastraceae	Sino-nippon
<i>Freesia corymbosa</i> (Burm.) N.E. Br.	Iridaceae	S. Af.
<i>Galega officinalis</i> L.	Fabaceae	S.-E. Eur. / As.
<i>Gazania rigens</i> (L.) Gaertner	Asteraceae	S. Af.
<i>Gomphocarpus fruticosus</i> (L.) Aiton fil.	Asclepiadaceae	S. et Af.
<i>Hakea sericea</i> Schrader	Proteaceae	S.-E. Austr.
<i>Juncus tenuis</i> Willd.	Juncaceae	Am. pacifico-atl.
<i>Ligustrum lucidum</i> Aiton fil.	Oleaceae	Sino-jap.
<i>Lonicera japonica</i> Thunb	Caprifoliaceae	Sino-Jap.
<i>Lycium barbarum</i> L.	Solanaceae	Chine
<i>Medicago arborea</i> L.	Fabaceae	Med.
<i>Morus alba</i> L.	Moraceae	E. Asie
<i>Nothoscordum borbonicum</i> Kunth	Liliaceae	S. Am. subtrop.
<i>Oenothera longiflora</i> L.	Onagraceae	S. Am.
<i>Oenothera striata</i> Link (= <i>O. stricta</i> )	Onagraceae	S. Am.
<i>Opuntia ficus-indica</i> (L.) Mill.	Cactaceae	C. Am.
<i>Opuntia monacantha</i> (Willd.) Haw.	Cactaceae	S. Am.
<i>Parthenocissus inserta</i> (A. Kerner) Fritsch	Vitaceae	N.-E. Am.
<i>Pennisetum villosum</i> R. Br. ex Fresen	Poaceae	Abyssinie
<i>Periploca graeca</i> L.	Asclepiadiaceae	E. Méd.
<i>Phyllostachys mitis</i> Rivière	Poaceae	Japon
<i>Phyllostachys nigra</i> (Lodd.) Munro	Poaceae	Japon
<i>Phyllostachys viridi-glaucescens</i> (Pair.) Riv.	Poaceae	Japon
<i>Pyracantha coccinea</i> M. J. Roemer	Rosaceae	Méd.
<i>Rumex thyrsiflorus</i> Fingerh.	Polygonaceae	Eurosib.
<i>Saccharum spontaneum</i> L.	Poaceae	S. As. / N. et E. Afr.
<i>Salpichroa origanifolia</i> (Lam.) Baillon	Solanaceae	S. Am.
<i>Selaginella kraussiana</i> (G. Kunze) A. Braun	Selaginellaceae	S. et trop. Af.

Liste 2 : espèces invasives potentielles à surveiller attentivement		
Espèces	Famille	Origine
<i>Senecio angulatus</i> L. fil.	Asteraceae	S. Af.
<i>Senecio deltoideus</i> Less.	Asteraceae	S. Af.
<i>Setaria parviflora</i> (Poiret) Kerguelen	Poaceae	C. Am.
<i>Sicyos angulata</i> L.	Cucurbitaceae	N. Am.
<i>Solanum chenopodioides</i> Lam. (= <i>S. sublobatum</i> Willd. ex Roemer & Schultes)	Solanaceae	S. Am.
<i>Sporobolus neglectus</i> Nash	Poaceae	N. Am.
<i>Sporobolus vaginiflorus</i> (Toney) Wood	Poaceae	N. Am.
<i>Tetragonia tetragonioides</i> (Pallas) O. Kuntze	Tetragoniaceae	Australie / Nlle-Zél.
<i>Tradescantia fluminensis</i> Velloso	Commelinaceae	S. Am.
<i>Ulex europæus</i> L. subsp. <i>latebracteatus</i> (Mariz) Rothm.	Fabaceae	Pén. Ibér.
<i>Ulex minor</i> Roth subsp. <i>breoganii</i> Castroviejo & Valdés Bermejo	Fabaceae	Médit.
<i>Veronica persica</i> Poiret	Scrophulariaceae	W. As.
<i>Yucca filamentosa</i> L.	Liliaceae	N. Am.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024



Liste 3 : espèces à surveiller		
Espèces	Famille	Origine
<i>Abutilon theophrastii</i> Medik.	Malvaceae	Rég. subpont
<i>Achillea crithmifolia</i> Waldst. & Kit.	Asteraceae	Pén. balk.
<i>Agave americana</i> L.	Agavaceae	C. Am.
<i>Altemanthera philoxeroides</i> (Martius) Griseb.	Amaranthaceae	
<i>Alternanthera caracasana</i> H.B.K.	Amaranthaceae	Am. trop.
<i>Amaranthus blitoides</i> S. Watson	Amaranthaceae	N. Am.
<i>Amaranthus bouchonii</i> Thell.	Amaranthaceae	Orig. incert.
<i>Amaranthus deflexus</i> L.	Amaranthaceae	S. Am.
<i>Amaranthus retroflexus</i> L.	Amaranthaceae	N. Am.
<i>Ambrosia coronopifolia</i> Torr. & A. Gray	Asteraceae	N. Am.
<i>Anchusa ochroleuca</i> M. Bieb.	Boraginaceae	S.-E. Eur.
<i>Artemisia annua</i> L.	Asteraceae	Eurasie
<i>Asclepias syriaca</i> L.	Asclepiadaceae	N. Am.
<i>Bidens subalternans</i> L.	Asteraceae	S. Am.
<i>Boussaingaultia cordifolia</i> Ten.	Basellaceae	S. Am. subtrop.
<i>Broussonetia papyrifera</i> (L.) Vent.	Moraceae	Tahiti
<i>Centaurea diffusa</i> Lam.	Asteraceae	S.-E. Eur.
<i>Cordyline australis</i> (Forster) Endl.	Agavaceae	Nlle Zélande
<i>Coronopus didymus</i> (L.) Sm.	Brassicaceae	N. Am.
<i>Cortaderia richardi</i>	Poaceae	Nlle Zélande
<i>Datura innoxia</i> Miller (= <i>D. metel</i> L.)	Solanaceae	Am. C.
<i>Datura stramonium</i> L.	Solanaceae	Am.
<i>Echinochloa colona</i> (L.) Link	Poaceae	Paléo/sub. trop
<i>Echinochloa muricata</i> (P. Beauv.) Fernald	Poaceae	N. Am.
<i>Echinochloa oryzoides</i> (Ard.) Fritsch	Poaceae	Asie
<i>Echinochloa phyllopogon</i> (Stapf) Koss.	Poaceae	Asie trop.
<i>Elaeagnus xebbingei</i> Hort	Elaeagnaceae	
<i>Elaeagnus angustifolia</i> L.	Elaeagnaceae	
<i>Eleusine indica</i> (L.) Gaertner	Poaceae	thermocosm.
<i>Eragrostis mexicana</i> (Hornem.) Link	Poaceae	Am.
<i>Erigeron karvinskianus</i> DC.	Asteraceae	N. Am.
<i>Eschscholzia californica</i> Cham.	Papaveraceae	N. Am.
<i>Euphorbia maculata</i> L.	Euphorbiaceae	N. Am.
<i>Galinsoga parviflora</i> Cav.	Asteraceae	S. Am.
<i>Galinsoga quadriradiata</i> Ruiz & Pavon	Asteraceae	S. Am.
<i>Gamochaeta americana</i> (Miller) Weddell	Asteraceae	Am.
<i>Gamochaeta subfalcata</i> (Cabrera) Cabrera	Asteraceae	N. et S. Am.
<i>Heteranthera limosa</i> (Swartz) Willd.	Pontederiaceae	Am. trop.
<i>Heteranthera reniformis</i> Ruiz & Pavon	Pontederiaceae	N. et S. Am.
<i>Hypericum gentianoides</i> L. (= <i>H. sarothra</i> Michaux)	Hypericaceae	N. Am.
<i>Hypericum mutilum</i> L.	Hypericaceae	N. Am.
<i>Ipeion uniflorum</i> (Lindley) Rafin. (= <i>Triteleia uniflora</i> Lindley)	Liliaceae	S. Am.
<i>Ipomoea indica</i> (Burm.) Merr.	Convolvulaceae	Amph. subtr
<i>Ipomoea purpurea</i> Roth	Convolvulaceae	Am. trop.
<i>Isatis tinctoria</i> L.	Brassicaceae	Asie
<i>Lemna aequinoctialis</i> Welw.	Lemnaceae	
<i>Lemna perpusilla</i> Torrey	Lemnaceae	Asie, Af. N. et S. Am.
<i>Lepidium virginicum</i> L.	Brassicaceae	Am.



Liste 3 : espèces à surveiller		
Espèces	Famille	Origine
<i>Mariscus rigens</i> (C. Presl) C.B. Clarke ex Chodat	Cyperaceae	
<i>Matricaria discoidea</i> DC. (= <i>Chamomilla suaveolens</i> (Pursh) Rjrd.)	Asteraceae	N.-E. Asie
<i>Melilotus albus</i> Medik.	Fabaceae	Eurasie
<i>Mirabilis jalapa</i> L.	Nyctaginaceae	S. Am.
<i>Nassella trichotoma</i> (Nées) Hackel in Arech.	Poaceae	S. Am.
<i>Nicotiana glauca</i> R.C. Graham	Solanaceae	S. Am.
<i>Nonea pallens</i> Petrovic	Boraginaceae	S.-E. Eur.
<i>Oenothera humifusa</i> Nutt.	Onagraceae	
<i>Oenothera laciniata</i> Hill. (= <i>O. sinuata</i> L.)	Onagraceae	N. Am.
<i>Oenothera rosea</i> L'Hérit. ex Aiton	Onagraceae	N. Am. trop.
<i>Opuntia tuna</i> (L.) Miller	Cactaceae	W. Inde
<i>Oxalis articulata</i> Savigny	Oxalidaceae	S. Am.
<i>Oxalis debilis</i> H.B.K.	Oxalidaceae	S. Am.
<i>Oxalis fontana</i> Bunge	Oxalidaceae	N. Am.
<i>Oxalis latifolia</i> Kunth	Oxalidaceae	S. Am. trop.
<i>Panicum capillare</i> L.	Poaceae	N. Am.
<i>Panicum dichotomiflorum</i> Michaux	Poaceae	N. Am.
<i>Panicum hillmannii</i> Chase	Poaceae	
<i>Panicum miliaceum</i> L.	Poaceae	C. Asie
<i>Panicum schinzii</i> Hakel	Poaceae	
<i>Phytolacca americana</i> L.	Phytolaccaceae	N. Am.
<i>Pinus nigra</i> Arnold	Pinaceae	S. Eur.
<i>Platyclusus orientalis</i> (L.) Franco	Cupressaceae	Chine
<i>Polygala myrtifolia</i> L.	Polygalaceae	S. Af.
<i>Rhus hirta</i> (L.) Sudworth (= <i>R. typhina</i> L.)	Anacardiaceae	N. Am.
<i>Ricinus communis</i> L.	Euphorbiaceae	Af. trop.
<i>Rorippa austriaca</i> (Crantz) Besser	Brassicaceae	Méd. orient.
<i>Rumex patientia</i> L.	Polygonaceae	S.-E. Eur.
<i>Secale montanum</i> Guss.	Poaceae	Médit.
<i>Senecio leucanthemifolius</i> Poir. subsp. <i>vernalis</i> (Waldst. & Kit.) Alexander (= <i>S. vernalis</i> W. & K.)	Asteraceae	E. et C. Eur.
<i>Setaria faberi</i> F. Hermann	Poaceae	
<i>Solanum bonariense</i> L.	Solanaceae	S. Am.
<i>Solanum linnaeanum</i> Hepper & Jaeger	Solanaceae	S. Af.
<i>Solanum mauritianum</i> Scop.	Solanaceae	Am. centr.
<i>Sorghum halepense</i> (L.) Pers.	Poaceae	E. Médit.
<i>Stenotaphrum secundatum</i> (Walter) O. Kuntze	Poaceae	Paantropical
<i>Tagetes minuta</i> L.	Asteraceae	S. Am.
<i>Tropaeolum majus</i> L.	Tropaeolaceae	S. Am.
<i>Verbesina alternifolia</i> (L.) Britton ex Learney	Asteraceae	Am. trop.
<i>Veronica peregrina</i> L.	Scrophulariaceae	N. et S. Am.
<i>Veronica persica</i> Poir.	Scrophulariaceae	S.-W. Asie
<i>Xanthium spinosum</i> L.	Asteraceae	S. Am.

## 8)! Caractère allergisant des pollens

(Source [www.vegetation-en-ville.org](http://www.vegetation-en-ville.org))

La plante			Potential allergisant	Caractéristique du pollen			Période de pollinisation
Genre	Nom Commun	Famille		Pollinisation	Taille du pollen	Abondance dans les capteurs	
ACER	FRABLE	Aceraceae	Faible	Anémophile	35µm : dispersion moyenne	1/3	Mars à Mai
ALNUS	AULNE	Betulaceae	Moyen	Anémophile	30µm : bonne dispersion	2/3	Février
BETULA	BOULEAU	Betulaceae	Fort	Anémophile	20µm : très bonne dispersion	3/3	Avril
BROUSSONETIA	Mûrier à Papier	Moraceae	Faible	Anémophile	12µm : ils sont très volatiles	2/3	Mai/ Juin
CASTANEA	CHÂTAIGNIER	Fagaceae	Faible	Anémophile	15µm : très bonne dispersion	3/3	Juin
CARPINUS	CHARME	Betulaceae	Moyen	Anémophile	40µm : dispersion moyenne	2/3	Mars / avril
CORYLUS	NOISETIER	Betulaceae	Fort	Anémophile	20µm : très bonne dispersion	2/3	Février / Mars
CUPRESSUS	CYPRÈS	Cupressaceae					
<i>C. sempervirens</i>			Fort	Anémophile	35µm : dispersion moyenne	3/3	Mars /avril
<i>C. arizonica</i>			Fort	Anémophile	35µm : dispersion moyenne	3/3	Janvier / février
FAGUS	HÊTRE	Fagaceae	Faible	Anémophile	43µm : Dispersion moyenne	2/3	Avril / mai
FRAXINUS	FRENES	Oleaceae	Moyen	Anémophile	25µm : bonne dispersion	3/3	Avril / mai
JUGLANS	NOYERS	Juglandaceae	Faible	Anémophile	40µm : Dispersion moyenne	1/3	Mai/ juin
JUNIPERUS	GENEVRIERS	Cupressaceae					
<i>Juniperus oxycedrus</i>			Moyen	Anémophile			
<i>Juniperus ashei</i>			Fort	Anémophile			
<i>Juniperus communis</i>			Faible	Anémophile			
LIGUSTRUM	TROENES	Oleaceae	Moyen	Entomophile	Allergie de proximité	1/3	Juin / juillet
OLEA	OLIVIER	Oleaceae	Moyen	Anémophile	25µm : bonne dispersion	2/3 En Paca	Mai/ Juin
OSTRYA	CHARME HOUBLON	Betulaceae	Faible	Anémophile	24µm : bonne dispersion	1/3	Mars / avril
POPULUS	PEUPLIER	Salicaceae	Faible	Anémophile	30µm : bonne dispersion	3/3	Avril
PLATANUS	PLATANE	Platanaceae	Fort	Anémophile	20µm : très bonne dispersion	3/3	Avril/ Mai
QUERCUS	CHÊNE	Fagaceae	Fort	Anémophile	De 30 à 40µm : dispersion moyenne	2/3	Avril à Juin
SALIX	SAULE	Salicaceae	Faible	Anémophile	19µm : très bonne dispersion	2/4	Avril / Mai
THUJA	THUYA	Cupressaceae	Faible	Anémophile			Avril / Mai
TILIA	TILLEUL	Tiliaceae	Faible	Entomophile	Allergie de proximité	1/3	Juin /juillet
ULMUS	ORMES	Ulmaceae	Faible	Anémophile	35µm : dispersion moyenne	1/3	Mars

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

## 9) Fiche technique gypse

### Le risque de mouvement de terrain lié à la présence de gypse

Le gypse, ou pierre à plâtre, est composé de sulfate de calcium hydraté, instable au contact de l'eau. Après son dépôt, la couche rocheuse, fracturée, a fait l'objet d'une érosion interne (dissolution) responsable de cavités. Ce sont ces cavités naturelles qui sont à l'origine de l'instabilité des terrains situés au-dessus du gypse. Cette instabilité peut prendre trois aspects principaux :

- ! **l'effondrement de terrain**, de 1 à 3 mètres de diamètre et parfois plus d'un mètre de profondeur, lorsque les cavités naturelles sont importantes et à faible profondeur ;
- ! **l'affaissement de terrain**, déformation de la surface, qui peut atteindre plusieurs décimètres, lorsque les cavités sont de petit volume, ou situées sous un recouvrement important (le foisonnement des terrains superficiels amortit alors la remontée du vide) ;
- ! **la perte des caractéristiques mécaniques** (taux de travail admissible) représente la manifestation ultime de petits vides situés à grande profondeur qui décompriment les terrains jusqu'en surface.

### Précautions

Dans les secteurs à risque de mouvement de terrain lié à la présence de gypse, les maîtres d'ouvrage et les constructeurs doivent être alertés sur ce risque afin qu'ils prennent les dispositions suivantes :

- ! Avant tout aménagement nouveau (projet de construction nouvelle, extension, etc.) en zone d'aléa fort, réalisation d'une étude de sol obligatoire pour déterminer la présence ou l'absence de gypse ainsi que l'état d'altération éventuelle de celui-ci. En zone d'aléa moyen et faible, cette étude est recommandée.

La profondeur des sondages devra être adaptée sur chaque site en fonction de la profondeur des horizons géologiques à l'origine de l'aléa identifié.

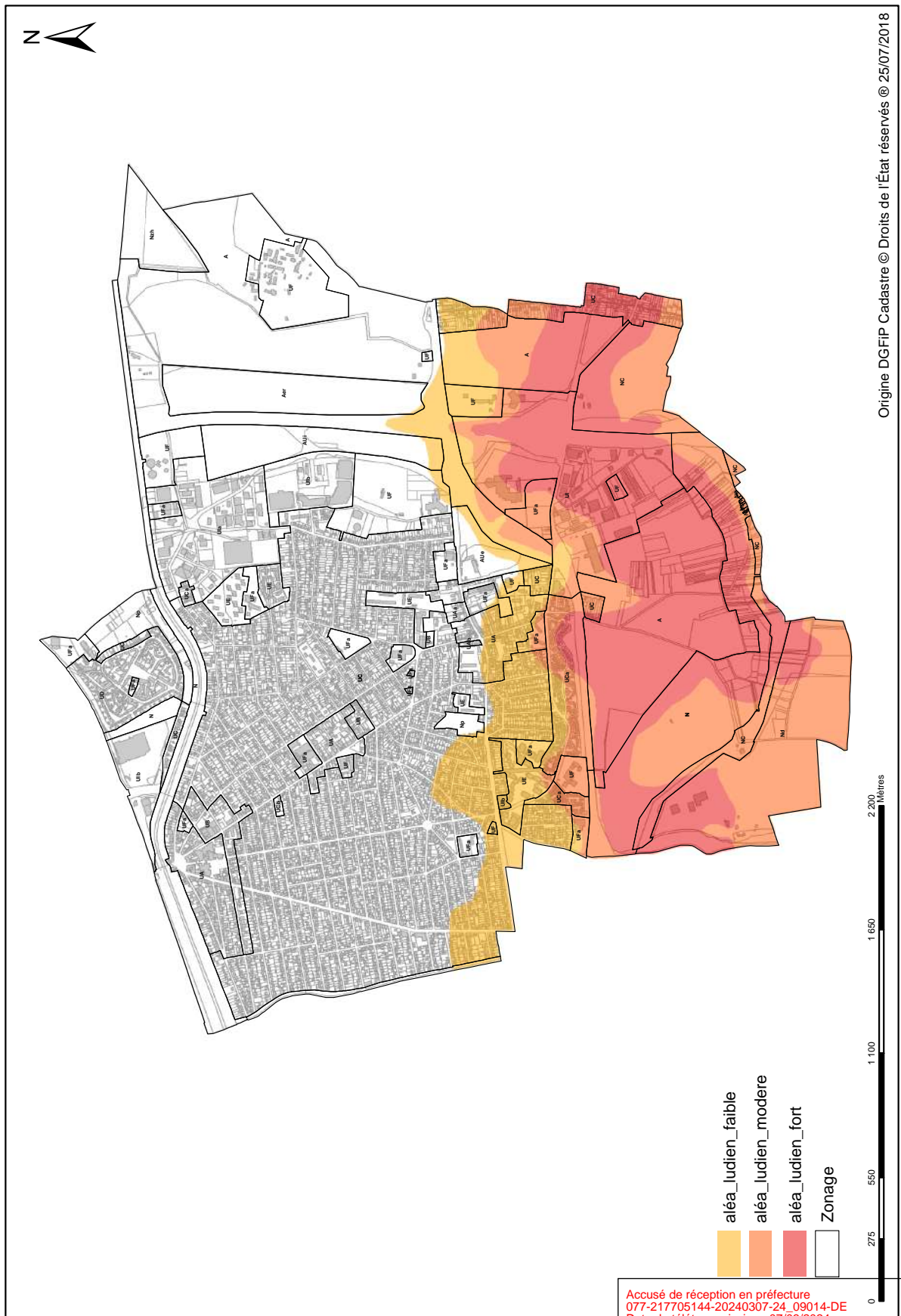
Pour la réalisation de l'étude de sol, il est recommandé de se référer aux notices techniques de l'IGC et plus généralement à la page suivante : <http://www.paris.fr/services-et-infos-pratiques/urbanisme-et-architecture/sous-sol/travaux-en-sous-sol-2359>

- ! Pour tout nouveau projet d'aménagement (projet de construction nouvelle, d'extension, de surélévation, etc.), il est à noter que pour la régulation des eaux pluviales à la parcelle, l'infiltration est à proscrire dans les zones d'aléa fort, alors qu'en zone d'aléa moyen et faible, la possibilité d'infiltrer sera conditionnée à la réalisation d'une étude de sol spécifique garantissant l'absence de risque de mouvement de sol.
- ! Lors de la construction, adoption de dispositions constructives propres à limiter l'impact de mouvements du sol d'ampleur limitée, ce qui suppose des fondations suffisamment rigides et résistantes.
- ! Limitation des rejets d'eau hors des réseaux d'assainissement. C'est ainsi que, la dissolution du gypse étant favorisée par la circulation d'eaux souterraines, elle-même liée à l'infiltration d'eaux en provenance de la surface, l'assainissement autonome est à éviter. L'assainissement collectif et l'adduction d'eau doivent de même être traités avec le plus grand soin pour éviter les pertes de réseaux.
- ! Il convient pour la même raison d'éviter les forages et pompages d'eau qui favorisent le renouvellement de l'eau au contact du gypse, et donc la dissolution de celui-ci.



### Cartographie de l'aléa dissolution du gypse

•! Carte d'aléa dissolution du gypse ludien



Origine DGFIP Cadastre © Droits de l'État réservés © 25/07/2018

NB : Carte et zonage non mis à jour suite à la modification n° 1





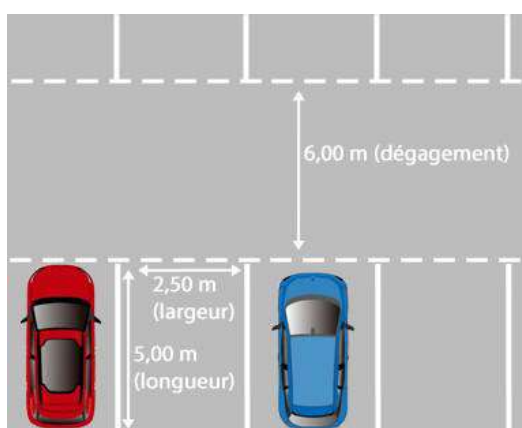
## 10) Stationnement

À l'exception des zones Agricoles (A) et Naturelles (N), chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques suivantes :

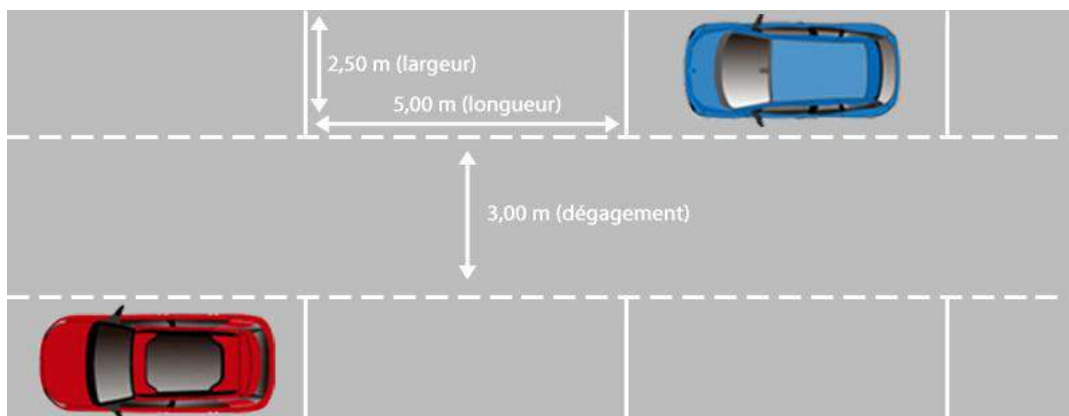
2- <' ( ' 3!	H=LL ) ! ) 1-1 ) ' ) !
+%3< ( ' 3!	G=HL ) ! ) 1-1 ) ' ) !
/4<%<( ) ( - .!	#0!0, \$4 ) %!, 1" / (002 ' OR?!

La surface de dégagement doit être réalisée dans le prolongement de la place de stationnement et libre de tout obstacle, comme indiqué dans le schéma ci-dessous :

•! **Pour le stationnement en bataille :**

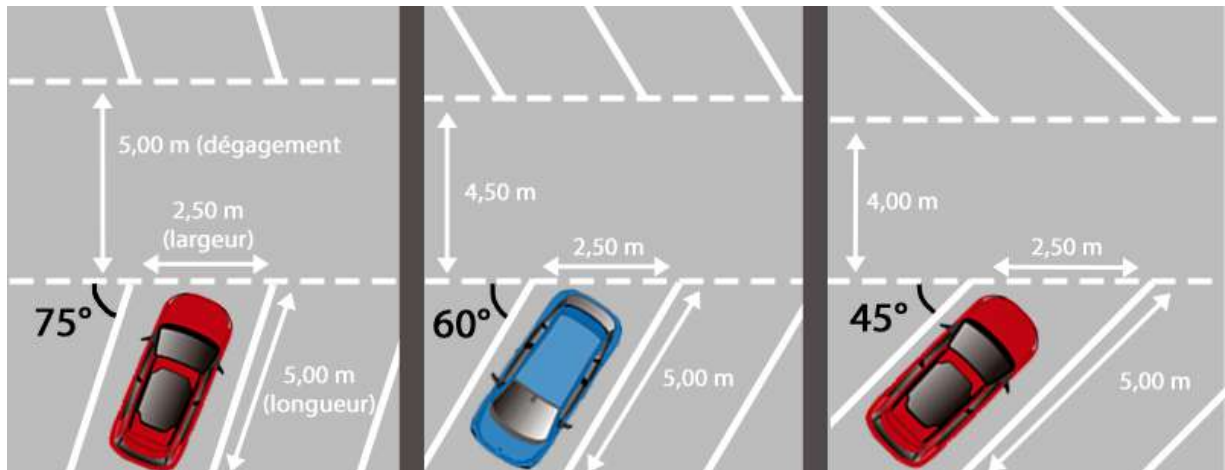


•! **Pour le stationnement longitudinal :**



Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

•! **Pour le stationnement en épis :**



Les rampes d'accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.

\* Les trois schémas ci-dessus ont une valeur prescriptive. Ils sont opposables.

**En zone UC :** pour les constructions d'un logement, lorsque la place sera réalisée sur l'espace libre du terrain, le dégagement de la place doit être libre de tout obstacle.

Accusé de réception en préfecture  
 077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
 Date de télétransmission : 07/03/2024  
 Date de réception préfecture : 07/03/2024

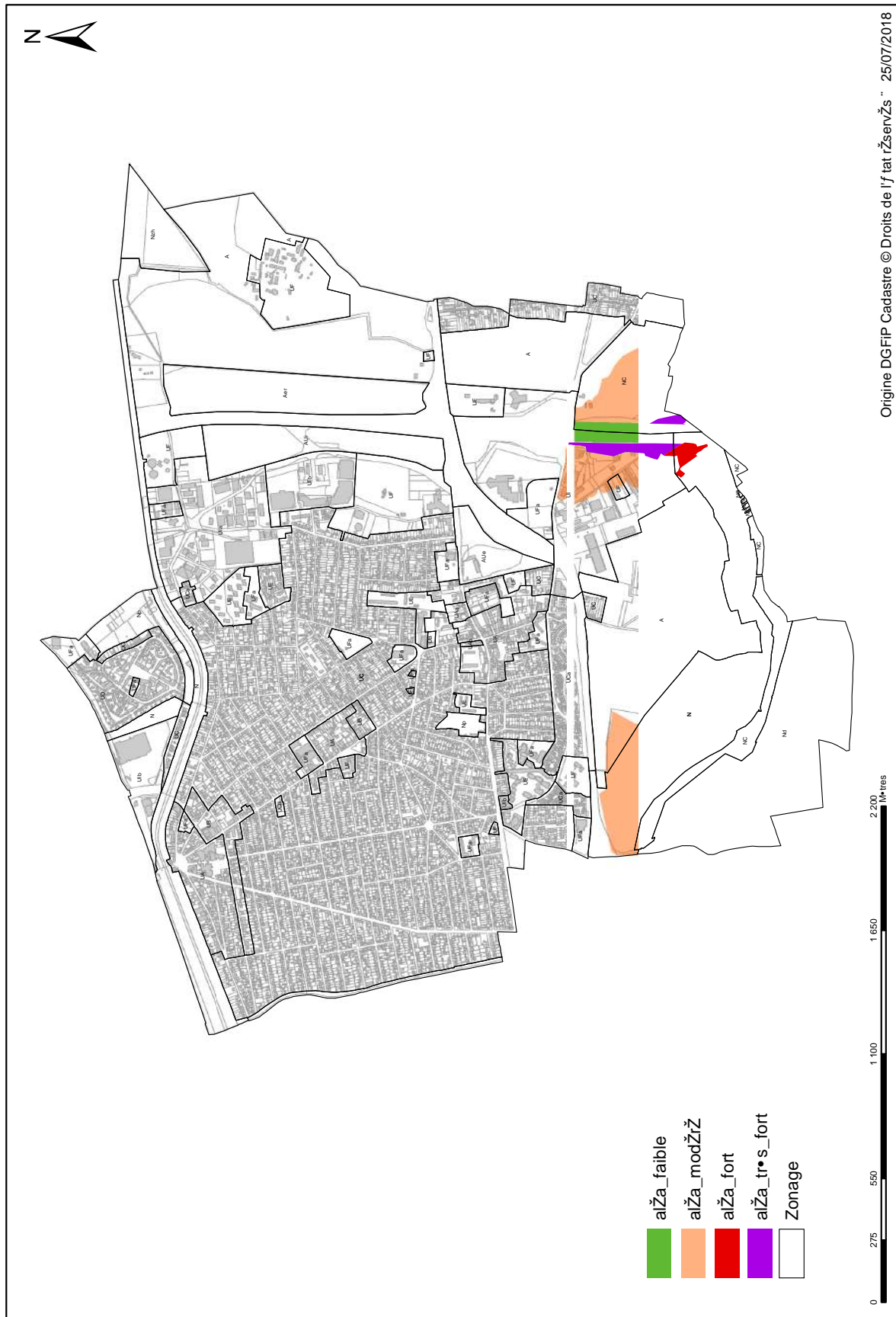


## 11) Sites recensés dans la base de données BASIAS



Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

## 12) Cartographie de l'aléa Cavités souterraines



**NB : Carte et zonage non mis à jour suite à la modification n°1**

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09014-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024