

# Commune de Deuil-La Barre

Département du Val-d'Oise



## Plan Local d'Urbanisme

Ville de **Deuil-La Barre**



### 4 – Règlement

P.L.U. approuvé par le Conseil Municipal en date du 16 décembre 2019

Société Urballiance  
78, rue de Longchamp - 75116 Paris  
urballiance@hotmail.fr



## **SOMMAIRE**

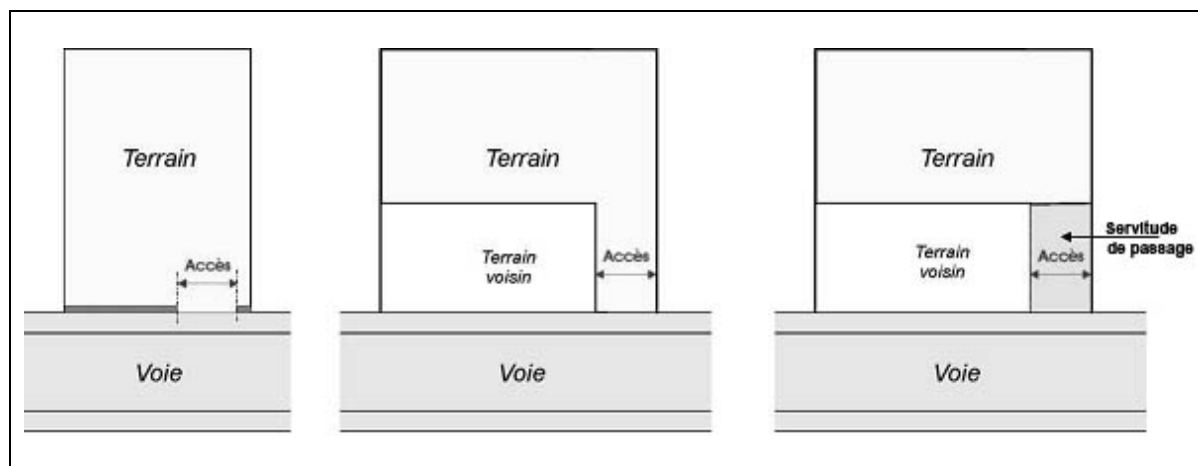
---

<b>Définitions</b>	<b>4</b>
<b>Titre 1 : Dispositions Générales</b>	<b>22</b>
Article 1 - Champ d'application territoriale du plan	23
Article 2 - Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol	23
Article 3 - Division du territoire en zones	27
Article 4 - Adaptations mineures – Ouvrages techniques et services publics	28
Article 5 - Rappel des utilisations et occupations du sol soumises à autorisation	28
Article 6 - Protection, risque et nuisance	29
Article 7 - Division parcellaire	32
Article 8 - Lignes haute tension (HTB)	32
<b>Titre 2 : Dispositions Applicables aux Zones Urbaines</b>	<b>33</b>
Zone UCV	34
Zone UE	53
Zone UH	63
Zone UI	83
Zone UM	96
<b>Titre 3 : Dispositions Applicables aux Zones A Urbaniser</b>	<b>115</b>
Zone 2AU	116
<b>Titre 4 : Dispositions Applicables aux Zones Naturelles</b>	<b>118</b>
Zone N	119
<b>Annexes</b>	<b>126</b>
Annexe 1 : Plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Paris-Charles de Gaulle	127
Annexe 2 : Risques d'inondation par remontée de la nappe phréatique	128
Annexe 3 : Collecte et traitement des ordures ménagères et assimilés	129
Annexe 4 : Liste du patrimoine bâti et végétal à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme	138
Annexe 5 : Liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire	143
Annexe 6 : Les usages compatibles avec la réutilisation des eaux pluviales	144

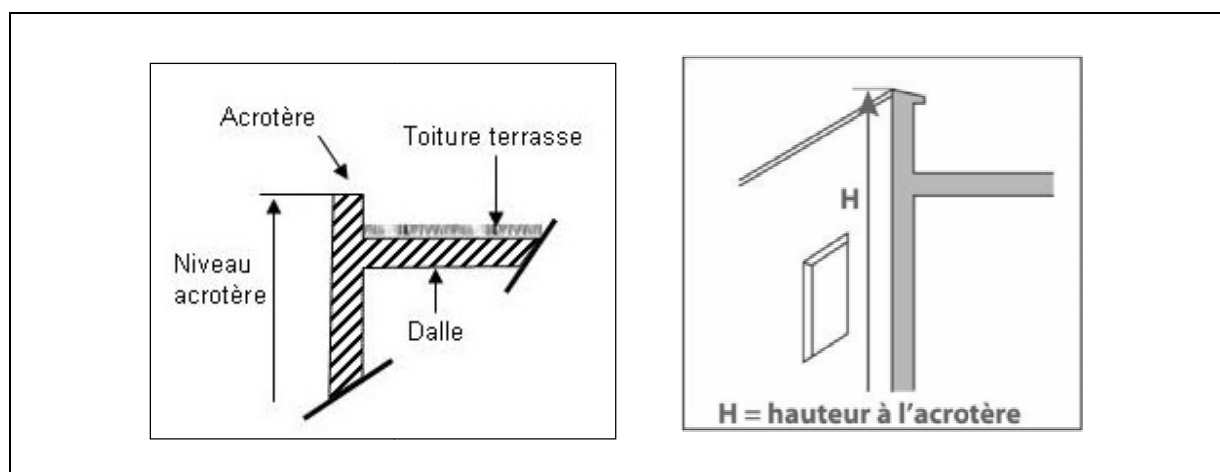
## **DEFINITIONS**

**ACCES**

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail), ou de la construction (porche), ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

**ACROTÈRE**

C'est un muret ou un élément de façade situé en bordure de toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

**AFFOUILLEMENT**

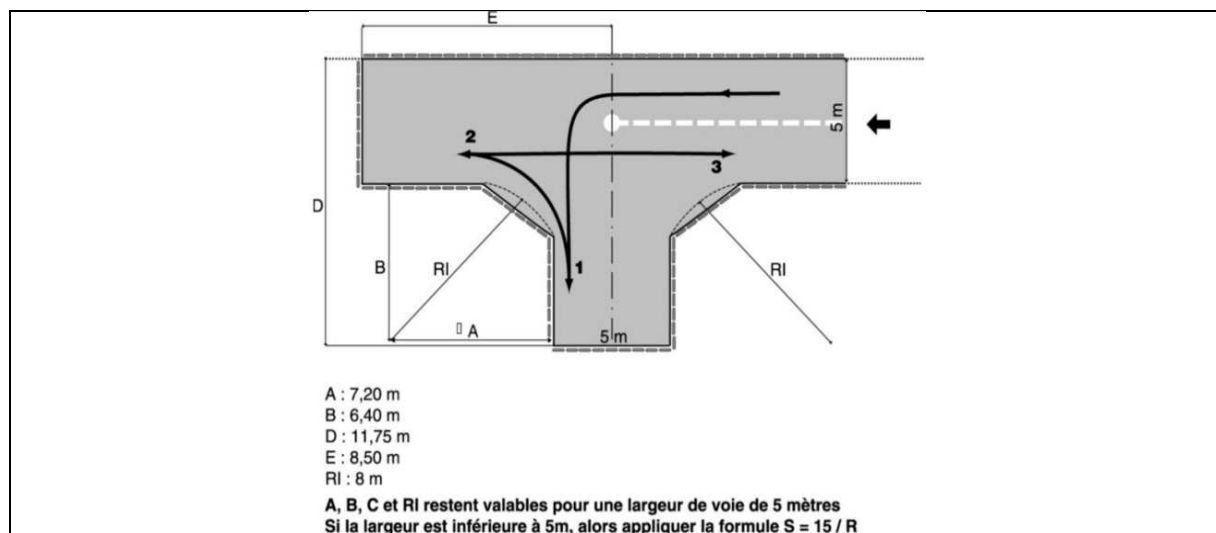
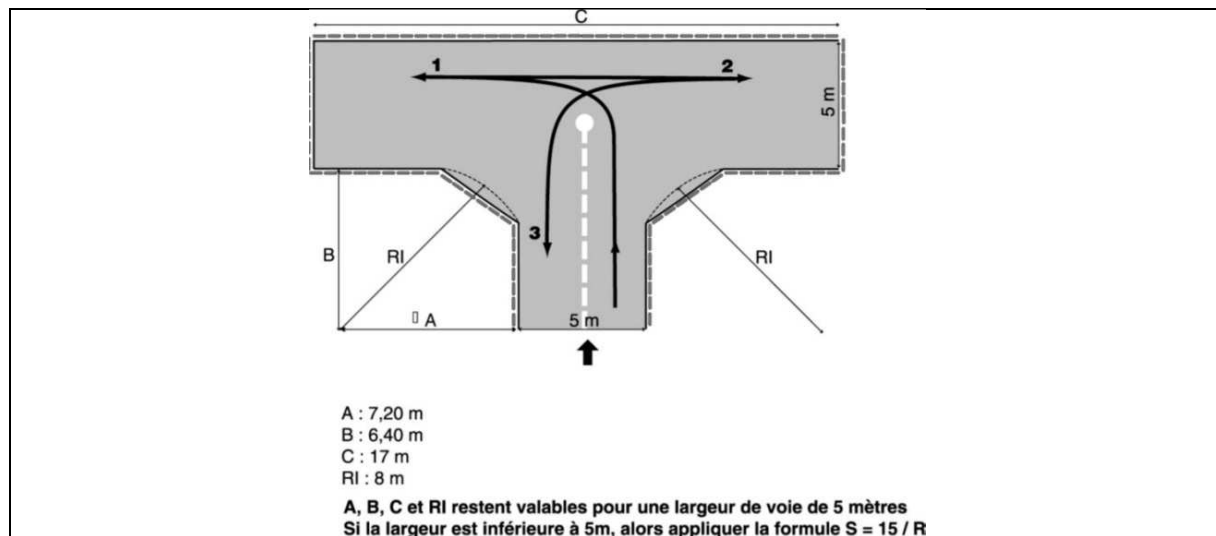
Au sens de la présente définition et par opposition à l'exhaussement du sol, il s'agit d'un creusement par prélèvement de matière, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel.

## ANNEXES DES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION

Elles regroupent l'ensemble des annexes nécessaires à l'usage d'une habitation telles que les abris de jardin, les celliers, les remises, les garages,... Ces constructions doivent avoir une surface de plancher inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> et une hauteur totale inférieure ou égale à 3 mètres.

## AIRES DE RETOURNEMENT

Les aires de retournement permettent une circulation plus facile des véhicules. Pour les sapeurs-pompier, elles facilitent la mise en œuvre et le repli éventuel des moyens. Le SDIS du Val-d'Oise et le Syndicat Emeraude préconisent leur réalisation pour les voies en impasse de plus de 30 mètres. Leurs caractéristiques sont décrites ci-après :

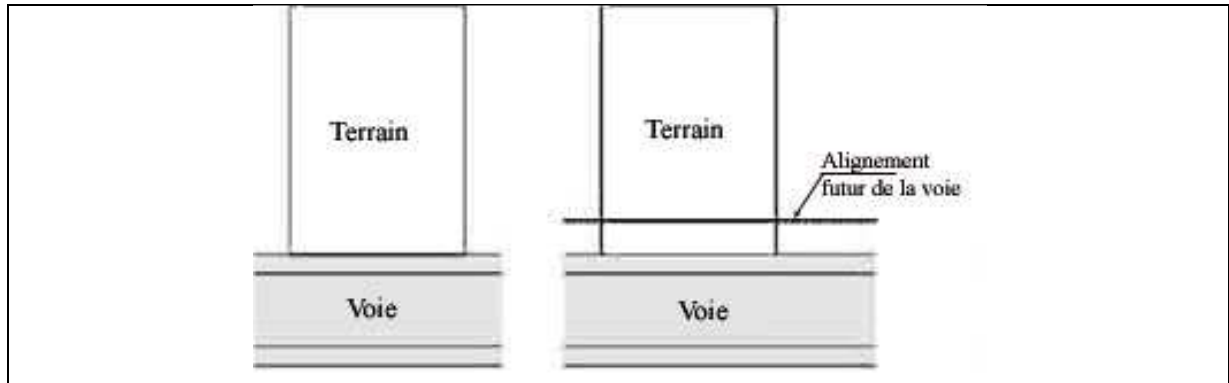


S = Surface

R = Rayon

## **ALIGNEMENT**

L'alignement est la limite constituée par un plan vertical entre ce qui est fond privé et ce qui est ou sera du domaine public. L'alignement sert de référence pour déterminer, par rapport aux voies, l'implantation des constructions qui seront donc édifiées soit "à l'alignement", soit en "retrait par rapport à l'alignement".



## **AUVENT - MARQUISE**

Élément architectural en avancée d'une façade, non soutenu par des poteaux, couvrant un espace non clos. Il n'est pas soumis aux règles de prospectes et d'emprise au sol.

## **BAIE**

Une baie est une ouverture pratiquée dans un mur ou une toiture afin d'apporter vue, éclairage et/ou aération. Elle est munie d'un cadre ou châssis vitré fixe ou ouvrant. Par extension, ce terme désigne la croisée, c'est-à-dire l'ensemble composé par le cadre dormant et les vantaux équipés de leur vitrage, gonds, pièces de fermeture,...

Ne constitue PAS une baie :

- une porte non vitrée ou à vitrage opaque et avec châssis fixe sur une partie de la porte ;
- les ouvertures à châssis fixe et à vitrage translucide ;
- les jours de souffrance.

## **CLÔTURE**

Une clôture vise à clore un terrain sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou privées ou en retrait de celles-ci, et sur les limites séparatives.

Leur aspect et hauteur sont réglementés dans l'article 4 de chaque zone.



## **CONSTRUCTIONS**

Cette notion englobe toutes édifications, travaux, ouvrages et installation comportant ou non des fondations.

- **CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION**

Elles regroupent tous les logements quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur et leur type individuel et collectif.

- **CONSTRUCTIONS À USAGE DE BUREAUX**

Elles regroupent tous les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement informatique ou de gestion.

Ainsi, les bureaux correspondent aux locaux où sont effectuées des tâches administratives et de gestion, dans le cadre de l'administration (hors administration publique), des organismes financiers et des assurances, des services aux particuliers et aux entreprises, des sièges sociaux et autres services non directement productifs des entreprises industrielles et commerciales.

- **CONSTRUCTIONS À USAGE DE COMMERCE**

Elles regroupent tous les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services.

- **CONSTRUCTIONS À USAGE D'ARTISANAT**

Elles regroupent tous les locaux et leurs annexes où sont réalisées des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille ou d'un nombre maximum de 10 employés. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'1/3 de la surface de plancher totale de la destination « artisanat ».

- **CONSTRUCTIONS À USAGE D'ENTREPÔT**

Ces constructions ont pour vocation d'accueillir des activités de dépôt, de manutention et/ou de conditionnement de marchandises diverses. Les entrepôts n'accueillent, en aucun cas, des activités de production ou de vente au public.

- **CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENTS COLLECTIFS**

Cette catégorie englobe l'ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments qui permettent d'assurer, à la population et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin. Il peut s'agir d'une école, d'un stade, d'un gymnase, de bâtiments associatifs, médicaux, administratifs, sportifs, les lieux culturels et culturels, ... La structure peut être privée.

- **CONSTRUCTIONS À USAGE D'HEBERGEMENT HÔTELIER**

Le régime hôtelier de certaines constructions confère à ces dernières une destination fondamentalement différente qu'il est possible de distinguer du logement à usage d'habitation. L'hébergement hôtelier se distingue de l'habitation par le caractère temporaire de l'hébergement et par l'existence de services tels que restaurant, blanchisserie, accueil,...

- **CONSTRUCTIONS À USAGE INDUSTRIEL**

Elles regroupent tous les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication de biens et de commercialisation de ces mêmes biens à partir de matières brutes, à l'aide de capital et de travail. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entrepôt ne doivent pas représenter plus d'1/3 de la surface de plancher totale de la destination « industrielle ».

### **DIVISION PARCELLAIRE**

Une division parcellaire consiste à séparer une parcelle en plusieurs parcelles.

### **EAUX USEES**

Les eaux usées comprennent les eaux ménagères (rejet des cuisines, salles de bain, lessive) et les eaux vannes (rejet des toilettes). Leurs rejets sont réglementés par la CAPV et le SIARE à travers leurs règlements propres.

### **EAUX PLUVIALES - INFILTRATION DES EAUX PLUVIALES A LA PARCELLE**

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques, des eaux d'arrosage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles sans ajout de produit lessiviel. Leurs rejets sont réglementés par la CAPV et le SIARE à travers leurs règlements propres.

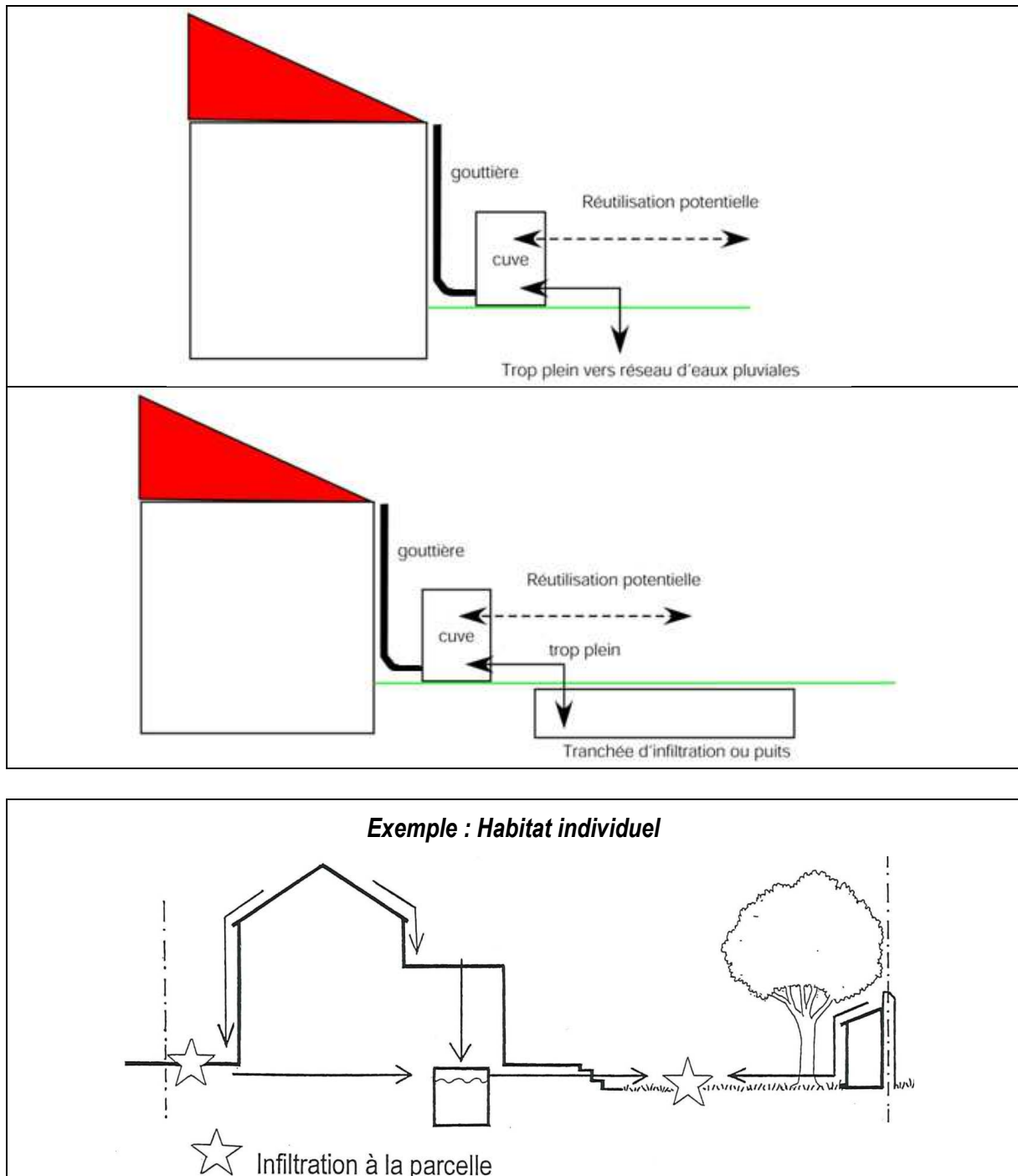
L'article 8.3 du présent règlement de chaque zone demande que l'infiltration sur l'unité foncière permette l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière au regard de moyens adaptés en fonction de la nature du sous-sol. (Se référer à la définition et aux schémas de *l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle*).

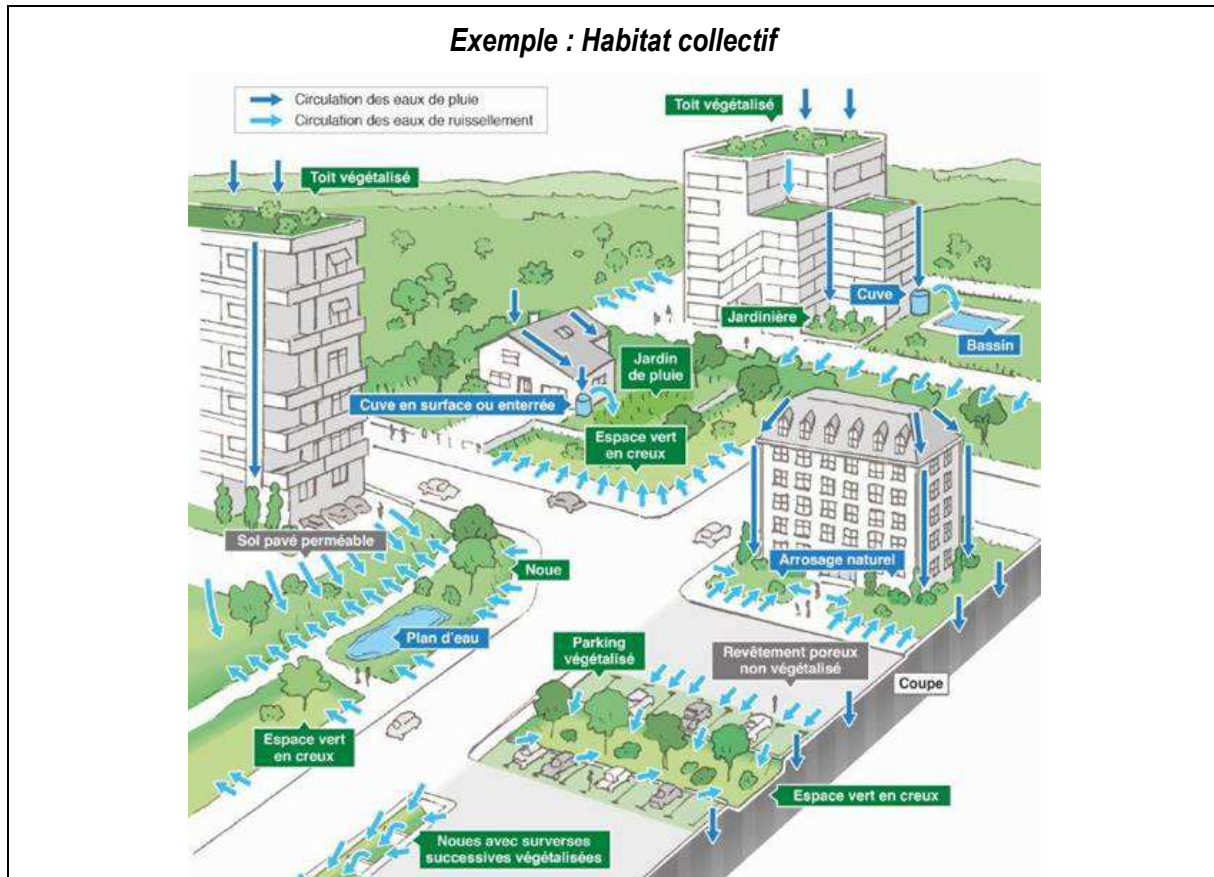
L'infiltration a :

- pour objectif de réduire la production du ruissellement dans les zones urbaines existantes. Pour ce faire, il faut stocker et infiltrer les volumes d'eau interceptés à la parcelle lorsque la configuration du sous-sol le permet ;
- pour principe d'intercepter le ruissellement généré par les surfaces imperméabilisées d'une habitation qui sera stocké dans une cuve pour être infiltré ou réutilisé ou pour réduire le débit de fuite lors du rejet au réseau d'assainissement.

Le dimensionnement de l'ouvrage de stockage sera établi en tenant compte du plan de zonage d'assainissement, de la surface imperméabilisée, des caractéristiques hydrauliques du terrain ainsi que des possibilités d'évacuation au réseau.

L'infiltration peut être assurée par un puits ou une tranchée d'infiltration selon les conditions de perméabilité en profondeur et selon la disposition retenue. Il ne s'agit ci-dessous que de schémas de principe et non de plans de réalisation.





### **EDICULE TECHNIQUE**

Il s'agit d'une petite construction isolée sur une toiture, liée à un équipement technique du bâtiment (machinerie d'ascenseur, système de ventilation,...) par exemple.

### **EGOUT DU TOIT**

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

### **EMPLACEMENT RESERVE**

Il s'agit d'une emprise désignée par le P.L.U. comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (hôpital, école, voie,...), d'élargir une voie. Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.

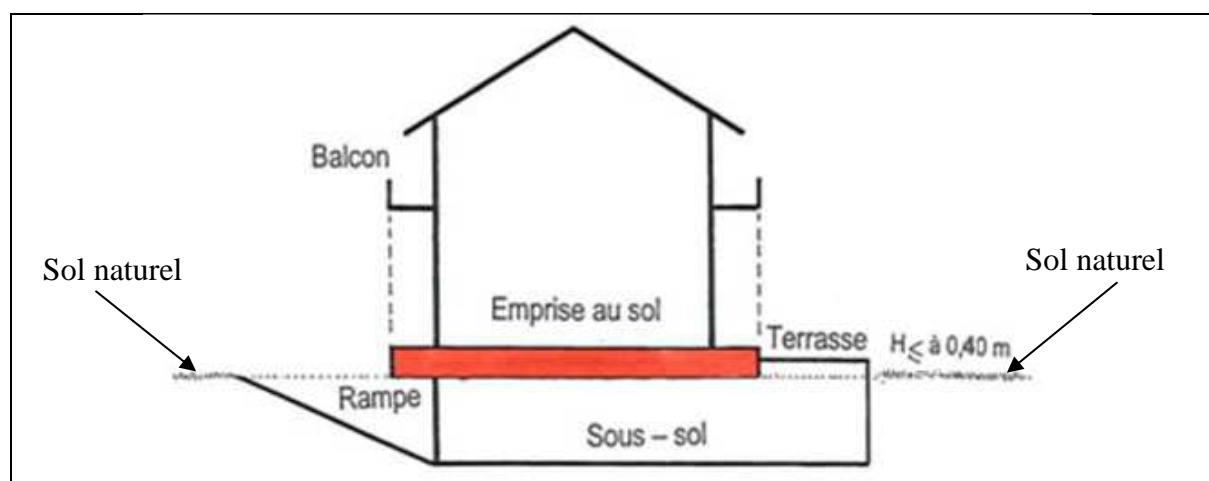
## **EMPRISE AU SOL**

Article R. 420-1 du Code de l'Urbanisme :

*"L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.*

*Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements."*

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à la projection verticale du volume de la construction, exception faite des saillies, des éléments architecturaux ainsi que les sous-sols et des parties de constructions ayant une hauteur au plus égal à 0,40 m à compter du sol naturel. Pour les piscines et assimilés, l'emprise au sol sera comptabilisée tous rebords inclus.



## **EMPRISE PUBLIQUE**

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, les jardins et parcs publics, les places publiques, les parkings publics, ...

## **ESPACES BOISES CLASSES**

Article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme :

*"Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.*

Article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme :

*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 aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier.*

*Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa. "*

## **EXHAUSSEMENT DES SOLS**

Il s'agit d'une surélévation du terrain naturel par l'apport complémentaire de matière.

## **EXTENSION**

Il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction. Un accès interne entre les deux constructions doit être aménagé (porte, escalier, ...). Cette construction doit avoir une surface de plancher sensiblement inférieure à la construction principale.

## **FAÇADE**

Une façade désigne chacune des faces verticales ou pans coupés en élévation d'un bâtiment. En cas de décroché de façade de plus de 40 cm, il est compté deux façades distinctes.

## **FAÎTAGE**

Elément composant la partie supérieure de la toiture. Il s'agit du point le plus haut de la construction (à l'exception des édicules techniques, machineries d'ascenseur, conduits de cheminées) constitué par la ligne de jonction supérieure de pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

## **HAUTEUR**

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

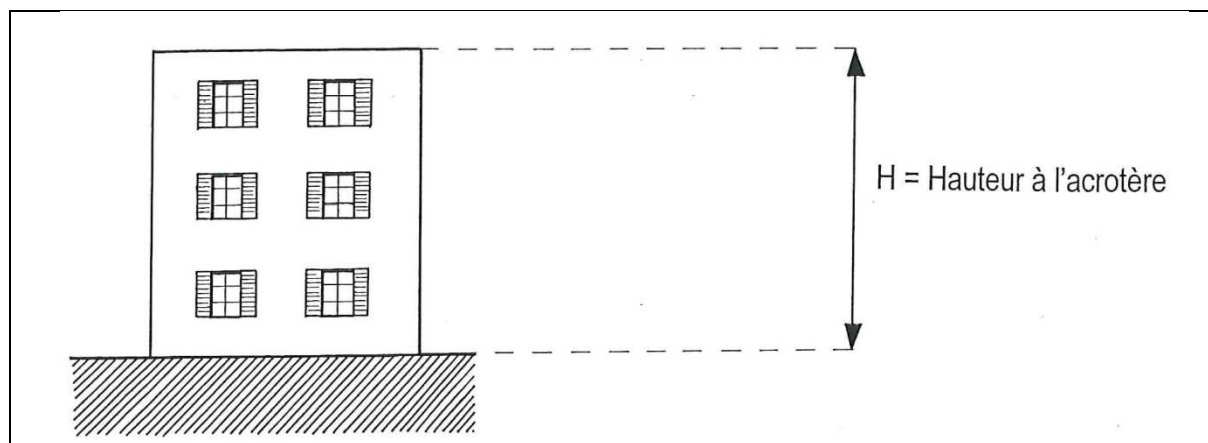
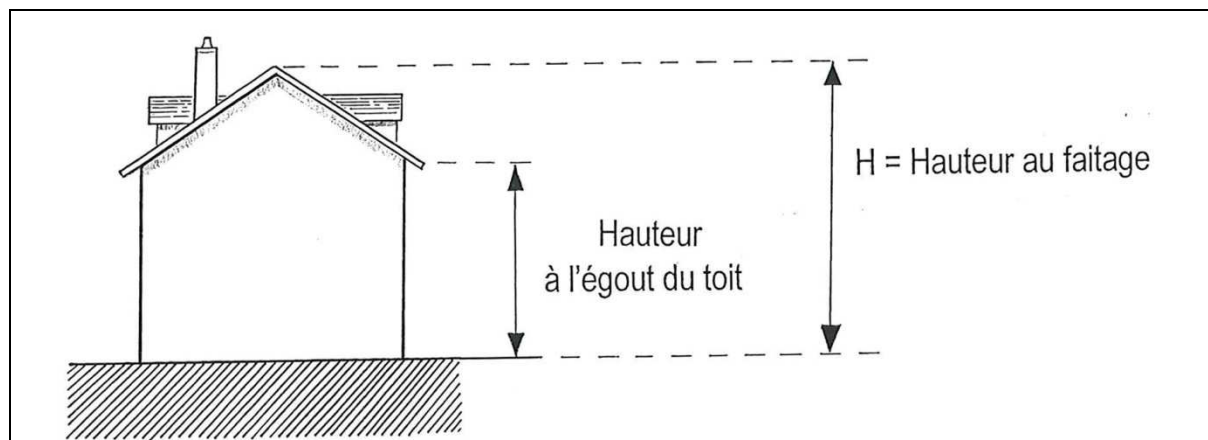
La hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel au point le plus bas et au point le plus bas de la pente du toit, où se situe en général la gouttière.

En cas de toiture terrasse ou à pente bordée par un acrotère, la hauteur du toit se mesure au sommet de l'acrotère.

Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.

La hauteur au faîtage et au sommet de l'acrotère correspondant à la hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage et le terrain naturel au point le plus bas.

Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.



Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde corps à claire-voie ;
- la partie ajourée des acrotères ;
- les souches de cheminée ;
- les locaux et édifices techniques ;
- les accès aux toitures terrasses.

### **INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

Les installations classées sont, d'une manière générale, les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.

Suivant son importance, l'ouverture d'une installation classée peut être soumise à une déclaration, un enregistrement ou à autorisation préfectorale. Une installation est classée si son activité est inscrite à la nomenclature, liste dressée par décret en Conseil d'Etat.

## JOUR DE SOUFFRANCE

Les jours de souffrance sont des ouvertures laissant passer la lumière, mais interdisant les vues. Elles sont fixes à verre dormant et en hauteur. Un verre dormant est un verre fixe et translucide ne laissant passer que la lumière sans vue.

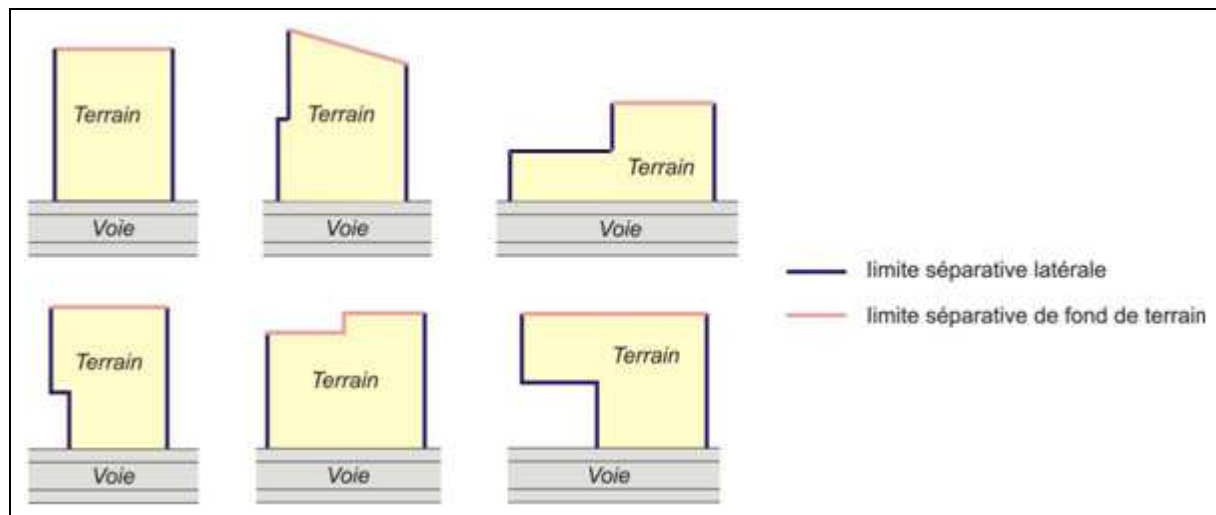
L'article 677 du Code Civil précise que " ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à 26 dm (2,60m) au-dessus du plancher ou sol de la pièce que l'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à 19 dm (1,90m) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ".

## LIMITE SEPARATIVE

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés. Elles sont de deux types :

- les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent directement ou par prolongement sur les voies ou emprises publiques et privées ;
- les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques et privées.

Dans tous les cas, les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants. Ainsi, il est souhaitable que toute demande d'autorisation de construire soit accompagnée de renseignements précis concernant l'implantation et le volume des constructions voisines.



Dans le cas d'un terrain situé entre deux rues, ou à l'angle d'une rue, les limites séparatives sont des limites latérales. Il n'y a donc pas de limite de fond de parcelle.

## MARGE DE REcul

La marge de recul correspond à la distance qui sépare l'alignement de la voie publique ou privée de la construction existante ou projetée (cf. plan de zonage).



**PERRON**

Construction extérieure, non close, formée d'un escalier et d'un palier donnant accès à un niveau supérieur au rez-de-chaussée d'un bâtiment.

**PLEINE TERRE**

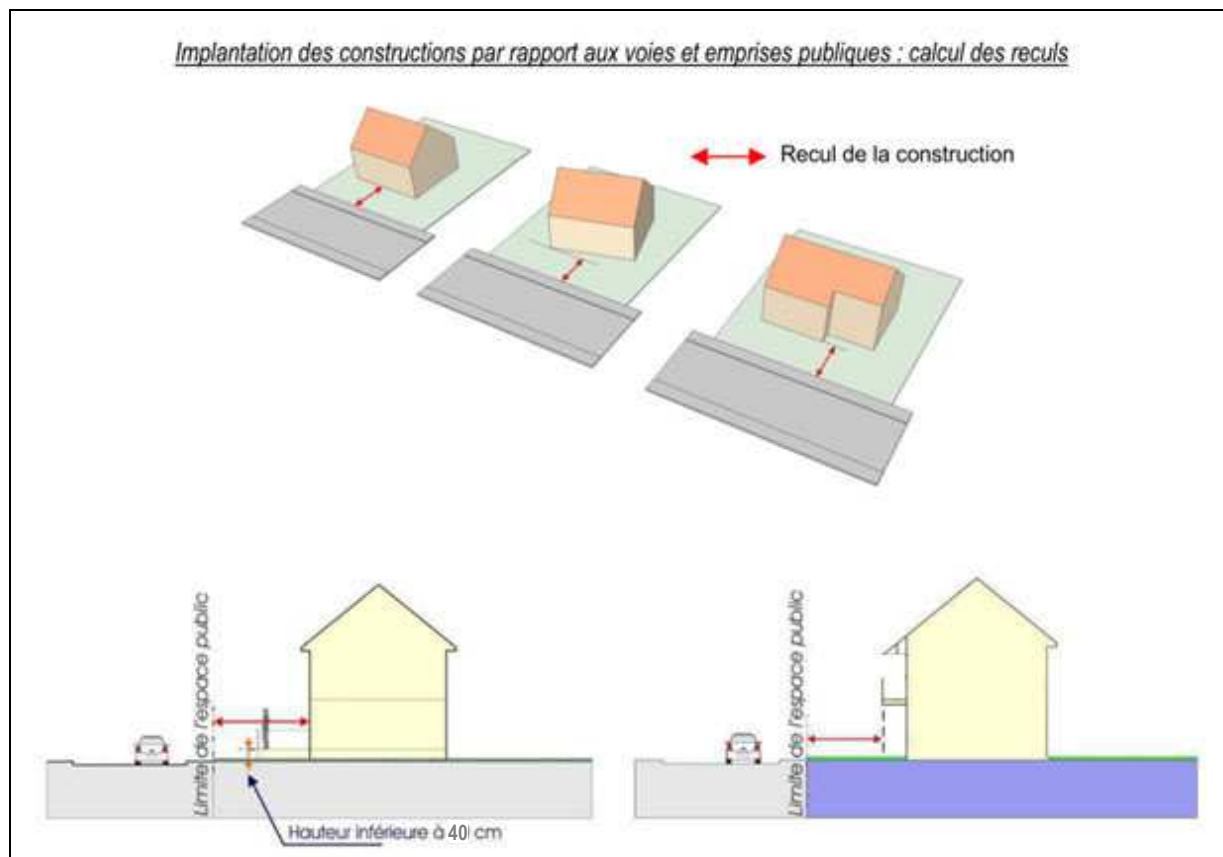
Un espace peut être qualifié de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains.

Sont considérés comme espaces de pleine terre, toutes les surfaces perméables liées aux jardins et espaces verts qui sont maintenues ou reconverties en terre et qui ne sont pas situées sur des constructions (dalle, toit, terrasse, ...).

Les places de stationnements, les allées et cheminements imperméabilisés ainsi que les aires de manœuvres ne peuvent pas être considérés comme espaces de pleine terre. L'évergreen et les parkings en sous-sol font perdre la qualité de pleine terre.

**RETRAIT PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT ET MODE DE CALCUL**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement de la voie publique ou privée, de l'emprise publique, actuelles ou futures. Ne sont pas compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, ainsi que les parties enterrées des constructions.

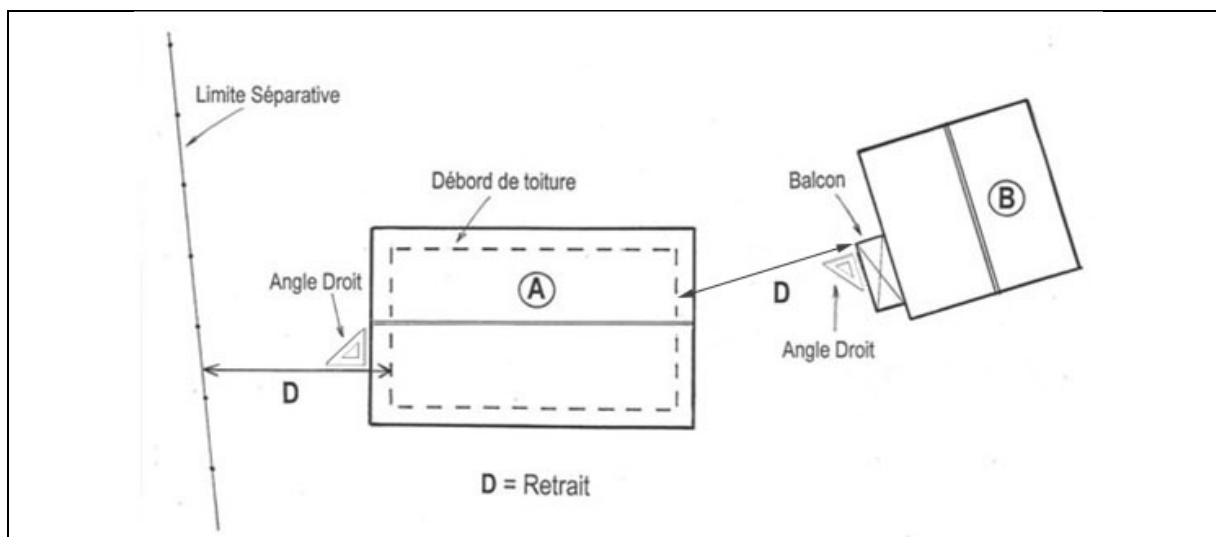
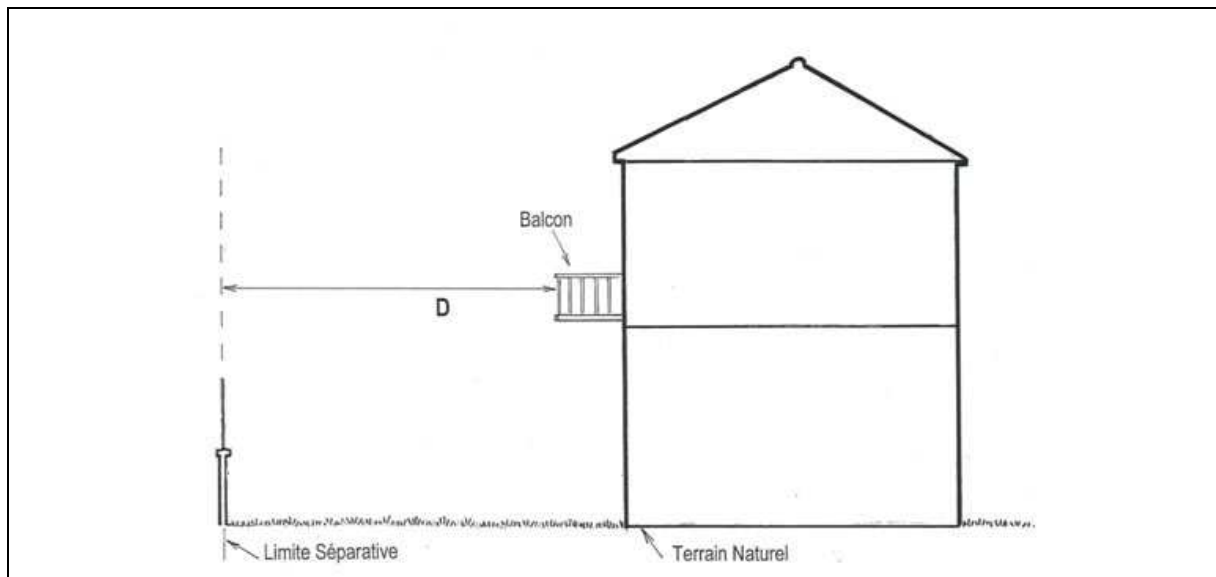


## RETRAITS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU PAR RAPPORT A UNE AUTRE CONSTRUCTION ET MODE DE CALCUL

Le retrait est la distance séparant toute construction des limites séparatives ou d'une autre construction. Cette distance est comptée perpendiculairement depuis la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative ou d'une autre construction. Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les coursives, les balcons, les terrasses accessibles de plus de 40 cm par rapport au terrain naturel et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 40 cm au-dessus du niveau du sol.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents et marquises, les débords de toiture ainsi que les parties enterrées des constructions.



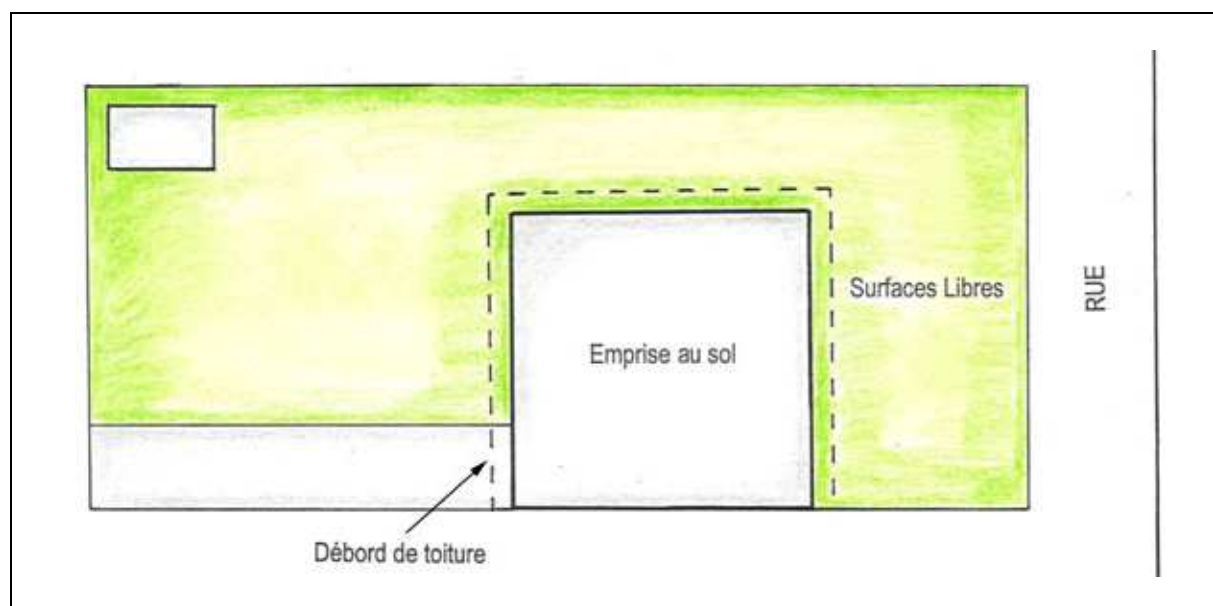
## **SURFACE DE PLANCHER**

Article L. 111-14 du Code de l'Urbanisme :

Avec l'Ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme, l'article L. 112-1 du Code de l'Urbanisme précise que "sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation."

## **SURFACES LIBRES**

Les surfaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée ni par l'emprise au sol des constructions, des annexes, des terrasses ni par la voirie et les cheminements d'accès. Elles peuvent être végétalisées ou non.



## **TERRAIN OU UNITE FONCIERE**

Un terrain ou une unité foncière est une parcelle ou un ensemble de parcelles d'un seul tenant et sans enclave et appartenant à un même propriétaire.

Dès lors qu'une unité foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

Lorsqu'un projet de construction s'implante sur plusieurs parcelles formant une unité foncière, les règles d'urbanisme s'appliquent à l'unité foncière entière.

## **TERRAIN NATUREL**

Le terrain naturel correspond au niveau du sol considéré avant la réalisation des travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaire à la réalisation du projet (faisant l'objet ou non d'une autorisation).

## **VOIRIE**

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut privé ou public.

La voirie se compose de la chaussée roulante (hors stationnement) et des trottoirs.

## **VOIE PUBLIQUE**

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit "à l'alignement" lorsqu'une construction est édifiée en bordure directe du domaine public.

## **VOIE PRIVEE**

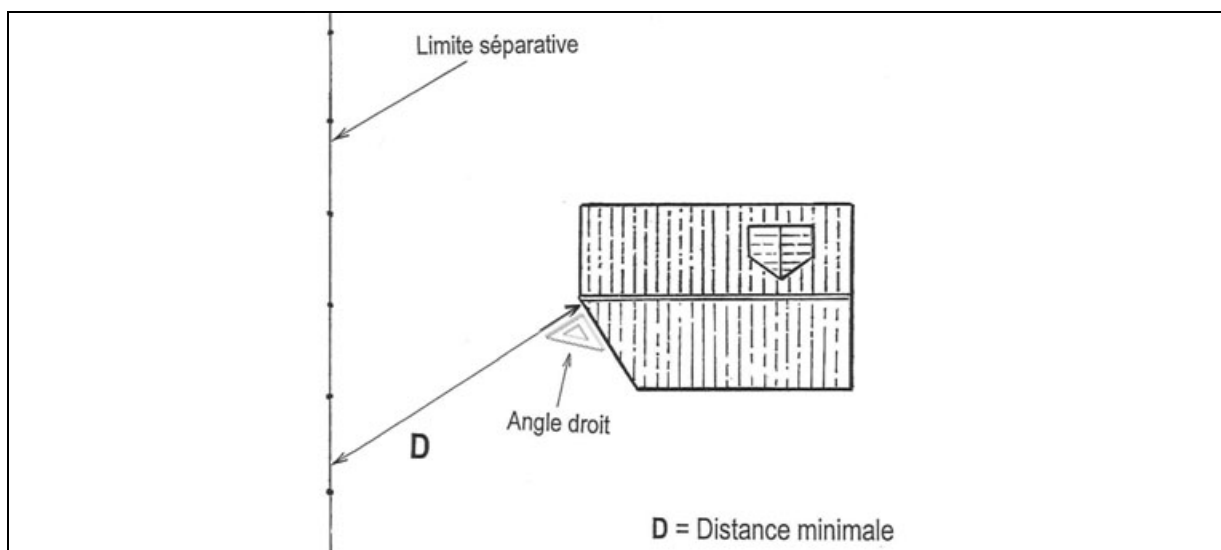
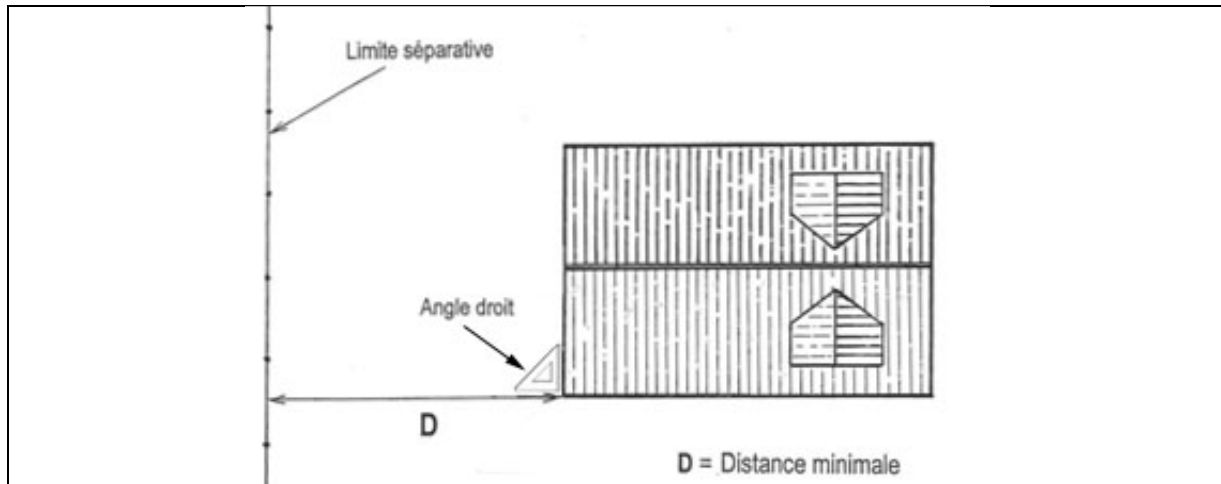
Une voie privée correspond à tout passage desservant au moins deux terrains ou unités foncières, et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc.).

## **VUE DIRECTE**

Une vue directe se définit notamment au nu de la façade. Sont considérées comme ouvertures créant des vues directes au sens du présent règlement :

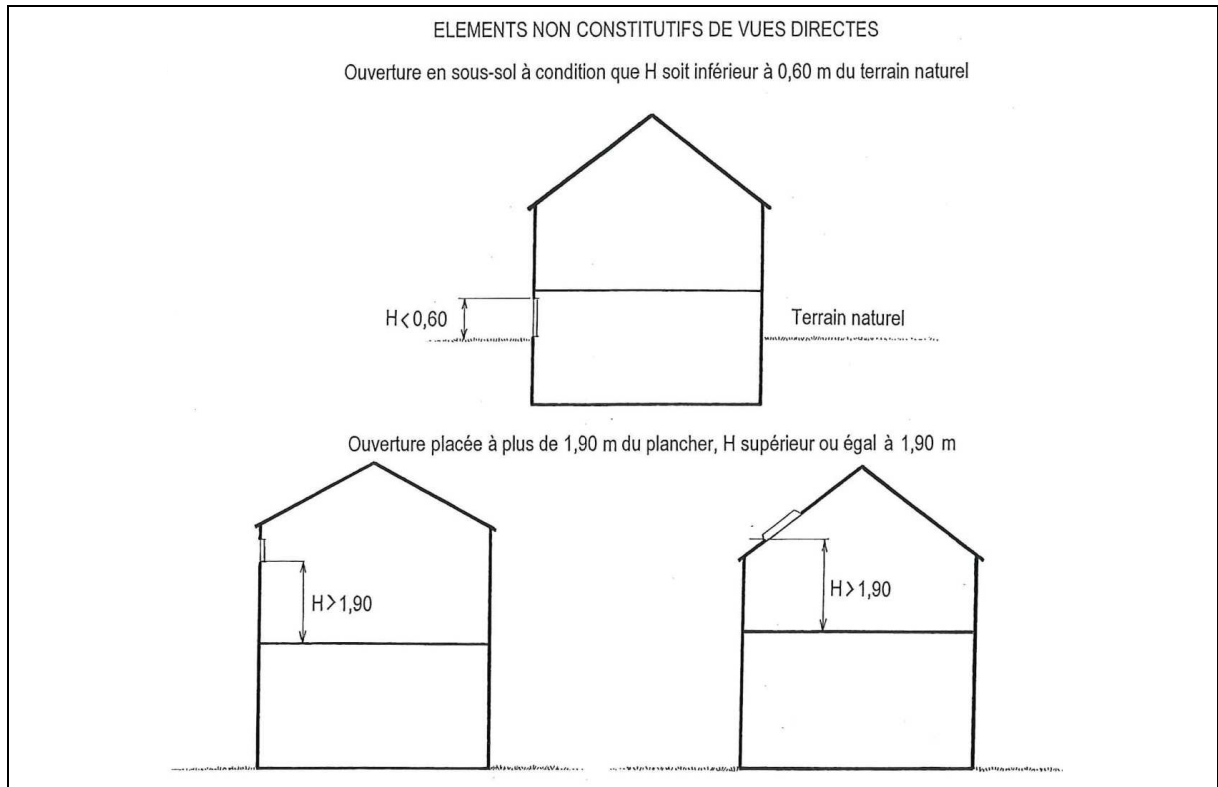
- les fenêtres y compris les châssis de toit situées à moins d'1,90 m de haut par rapport au plancher ;
- les portes fenêtres.
- les balcons ;
- les loggias ;
- les terrasses accessibles et coursives de plus de 40 cm de haut par rapport au terrain naturel ;
- les lucarnes situées à plus de 1m90 de haut par rapport au plancher fini.

Dans ces cas, le calcul des distances de retrait imposées par le règlement s'effectue toujours perpendiculairement par rapport à l'ouverture prise en compte et en tout point de la façade qui comporte la vue.



Ne sont pas considérées comme ouvertures créant des vues directes au sens du présent règlement :

- les châssis fixes et verres translucides ;
- les jours de souffrance ;
- les ouvertures de toit situées à plus d'1,90 m de haut par rapport au plancher ;
- les portes pleines ;
- les ouvertures en sous-sols à moins de 60 cm du terrain naturel.



Dans ces différents cas, les règles des façades sans vue s'appliquent.

## **TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES**

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Deuil-La Barre.

Les articles présentés ci-après sont valides à la date d'approbation du présent P.L.U.

## **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

### **2.1 - Les dispositions impératives des règles générales d'urbanisme (Code de l'Urbanisme)**

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles énoncées aux articles R.111-2 à R. 111-31 du Code de l'Urbanisme dites "Règlement National d'Urbanisme" à l'exception des articles d'ordre public qui demeurent applicables : R.111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27.

Article R.111-2 du Code de l'Urbanisme :

*"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations."*

Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme :

*"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques."*

Article R.111-26 du Code de l'Urbanisme :

*"Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement. "*

Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme :

*"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."*

### **2.2 - Le sursis à statuer**

Les articles L.102-13, L.152-2, L.153-11 et L.424-1 du Code de l'Urbanisme, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer, restent applicables.



Article L.102-13 du Code de l'Urbanisme :

*" A l'intérieur du périmètre d'une opération d'intérêt national :*

*1° Par dérogation à l'article L. 111-3, les constructions et installations nécessaires à la réalisation de l'opération peuvent être autorisées en dehors des parties urbanisées de la commune. Si ces constructions et installations nouvelles ont pour conséquence une réduction des surfaces sur lesquelles est exercée une activité agricole ou qui sont à vocation agricole ou si ces constructions ont pour conséquence une réduction des surfaces situées dans les espaces naturels et forestiers, l'autorisation est délivrée après consultation de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;*

*2° Les droits de préemption et de priorité respectivement prévus aux articles L. 213-1 et L. 240-1 ne peuvent être exercés ;*

*3° Le représentant de l'Etat dans le département est compétent pour la création des zones d'aménagement concerté situées en tout ou partie à l'intérieur d'un périmètre d'opération d'intérêt national, dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 311-1 ;*

*4° Les associations foncières urbaines sont créées dans les conditions prévues à l'article L. 322-3-2.*

*Les périmètres de projet au sein desquels les propriétaires fonciers sont incités à se regrouper en association foncière urbaine de projet et à mener leurs opérations de façon concertée sont délimités dans les conditions prévues à l'article L. 322-13 ;*

*5° L'autorité administrative de l'Etat est compétente pour délivrer le permis de construire, d'aménager ou de démolir et pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable, s'il y a lieu dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article L. 422-2 et sous réserve de l'article L. 102-14 ;*

*6° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, le sursis à statuer peut être prononcé dans les conditions définies à l'article L. 424-1 dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par le représentant de l'Etat dans le département et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.*

*La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée ;*

*7° Il peut être dérogé aux règles applicables aux projets dans les conditions prévues au II de l'article 88 de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine ;*

*8° Le représentant de l'Etat peut conclure avec les propriétaires des terrains, les aménageurs et les constructeurs des opérations d'aménagement ou de construction qui nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15 du présent code une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements, selon les modalités prévues à l'article L. 332-11-3 ;*

*9° Lorsque le coût des équipements a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs, les constructions et aménagements sont exonérés de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement, en application de l'article L. 331-7."*

Article L.152-2 du Code de l'Urbanisme :

*"Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants. Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L.151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants."*

Article L.153-11 du Code de l'Urbanisme :

*"L'autorité compétente mentionnée à l'article L. L. 153-8 prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L. 103-3.*

*La délibération prise en application de l'alinéa précédent est notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.*

*L'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable."*

Article L.424-1 du Code de l'Urbanisme :

*"L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.*

*Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus au 6° de l'article L. 102-13 et aux articles L. 153-11 et L. 311-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.*

*Il peut également être sursis à statuer :*

*1° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;*

*2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;*

*3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités, sauf pour les zones d'aménagement concerté pour lesquelles l'article L. 311-2 du présent code prévoit qu'il peut être sursis à statuer à compter de la publication de l'acte créant la zone d'aménagement concerté .*

*Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.*

*Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.*

*Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants."*

### **2.3 - Les Servitudes d'utilité publique**

Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au plan des servitudes et énumérées dans le dossier Annexe du présent P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

### **2.4 - Les Espaces boisés**

Les articles L.113-1, L.113-2 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme sont applicables aux secteurs définis sur les plans par la trame "espace boisé classé".

### **2.5 - Emplacements réservés et servitudes**

L'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme

*"Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

*1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;*

*2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;*

*3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;*

*4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;*

*5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.*

*En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. "*

## ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune de Deuil-La Barre couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser et naturelles.

### 3.1 - Les zones urbaines

Les zones urbaines dites "zones U" couvrent le territoire urbanisé de la commune.

- La zone **UCV** correspond au centre ville de la commune.
- La zone **UE** accueille les installations nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif.
- La zone **UH** est une zone d'habitat à dominante collectif au caractère mixte pouvant comporter des commerces, des services, des bureaux, des activités artisanales et des équipements publics.  
Cette zone comprend deux sous-secteurs : **UH<sub>a</sub>** qui correspond à l'axe de l'avenue de la Division Leclerc et de la route de Saint Denis, au secteur de la Galathée et à une partie du quartier des Presles ; **UH<sub>b</sub>** qui correspond au secteur de la route d'Épinay assurant la transition entre la zone UH<sub>a</sub> et la zone pavillonnaire.
- La zone **UI** correspond à la zone d'activités économiques du Moutier.
- La zone **UM** couvre une grande partie du territoire communal correspondant aux secteurs à dominante d'habitat pavillonnaire. Cette zone comprend un sous-secteur **UM<sub>a</sub>** qui correspond à la Côte de Deuil.

### 3.2 - Les zones à urbaniser

La zone **2AU** couvre un espace naturel non équipé, le long de la rue Napoléon Fauveau en limite de la friche boisée du Moutier, destiné à être urbanisée.

Cette zone constitue donc une réserve foncière pour l'urbanisation future de la ville qui doit être protégée contre une urbanisation diffuse qui compromettrait son aménagement.

Cette zone pourra être ouverte à l'urbanisation à l'occasion d'une évolution du Plan Local d'Urbanisme par révision ou modification.

### 3.3 - Les zones naturelles

La zone N est à conserver en raison de la qualité des sites et paysages et de leur caractère naturel. Elle regroupe les parcs et les squares communaux ainsi que les espaces boisés de la Côte de Deuil, de la Plante des Champs et du Moutier et le bassin de rétention du SIARE.

La zone comprend trois sous-secteurs :

- **N<sub>p</sub>** qui correspond aux parcs, squares communaux et à la friche boisée de la Plante des Champs au sein de l'espace urbain ;

- **Npcv** qui correspond aux parcs existants et futurs participant à la future coulée verte, à la zone naturelle du secteur du Moutier et au bassin de rétention du SIARE qui pourra accueillir un futur parc ;
- **Npe** qui correspond à un secteur du parc de la Galathée qui accueille l'équipement public d'animation Jesse Owens.

### **3.4 - Les terrains classés**

Les terrains boisés indiqués sur le plan de zonage comme espaces boisés à conserver et à protéger au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme sont représentés suivant la légende figurant sur le plan de zonage.

## **ARTICLE 4 - ADAPTATION MINEURE - OUVRAGES TECHNIQUES ET SERVICES PUBLICS**

Article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme :

*"Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :*

*1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;*

*2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section "*

Article L. 111-23 du Code de l'Urbanisme :

*"La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment."*

## **ARTICLE 5 - RAPPEL DES UTILISATIONS ET OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A AUTORISATION**

- 5.1 - L'édification de clôtures, à l'exception de celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et à la protection des chantiers, est soumise à autorisation en application de l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme et conformément à la délibération du Conseil Municipal du 1<sup>er</sup> octobre 2007.
- 5.2 - Les travaux de démolition des bâtiments sont soumis au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 1<sup>er</sup> octobre 2007 et à l'article R. 421-27 du Code de l'Urbanisme.
- 5.3 - Toutes coupes ou abattages d'arbres compris dans un espace boisé classé sont soumis à autorisation en application de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

Sont dispensés d'autorisation préalable :

- les ravalements hors périmètres bâtiments de France par délibération du Conseil Municipal du 14 décembre 2015 ;
- l'abattage des arbres morts, des arbres cassés ou renversés par le vent et des arbres dangereux après que leur dangerosité ait été démontrée par un expert ;
- les coupes d'arbres effectuées dans les bois et forêts présentant une garantie de gestion durable (les propriétés boisées bénéficiant d'un plan simple de gestion agréé par le centre régional de la propriété forestière ou par d'autres organismes publics ou privés agréés) ;
- les coupes entrant dans certaines catégories fixées par arrêté préfectoral.

## **ARTICLE 6 - PROTECTION, RISQUE ET NUISANCE**

### **6.1 - Plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Paris-Charles de Gaulle**

La carte exposant les zones C et D du Plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Paris-Charles de Gaulle, présente en annexe 1 du présent règlement, matérialise le secteur géographique du territoire communal impacté. Dans ces secteurs, l'urbanisation est soumise à conditions.

Par application de l'arrêté interpréfectoral n°07/44 en date du 03 Avril 2007, dans la zone C, aucune construction d'habitation collective n'est autorisée.

Seules sont autorisées des constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances. L'article 1.2 de chaque zone du règlement détermine la surface de plancher maximale autorisée pour les constructions affectées à l'habitation.

Conformément à l'article L.112-10 du Code de l'Urbanisme, dans les zones définies par le plan d'exposition au bruit, l'extension de l'urbanisation et la création ou l'extension d'équipements publics sont interdites lorsqu'elles conduisent à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit.

Dans la zone D, toutes les constructions sont autorisées, mais doivent être insonorisées.

Conformément à l'article L.112-12 du Code de l'Urbanisme, toutes les constructions qui sont autorisées dans les zones de bruit conformément aux dispositions de l'article L. 112-10 font l'objet de mesures d'isolation acoustique, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction ou d'habitation.

### **6.2 - Risques de mouvements de terrains liés aux retraits et gonflements des sols argileux**

La carte "retrait-gonflement des sols argileux", présente dans le dossier des Annexes, 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 toute précaution pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Des préconisations sont rappelées dans l'annexe technique retrait-gonflement des sols argileux située dans le dossier des Annexes.

### **6.3 - Risques d'inondation par remontée de la nappe phréatique**

La carte "*remontée de la nappe phréatique*", présente en annexe 2 du présent règlement, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques d'inondation par remontée de la nappe phréatique. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre toute précaution pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Certaines précautions pourront être prises telles que, par exemple, une élévation des rez-de-chaussée, une adaptabilité des fondations, une utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, etc.

### **6.4 - Risques mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse**

La carte "*Contraintes du sol et du sous-sol*", présente dans le dossier des Annexes, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse.

Dans ces secteurs, il importe au constructeur d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci. Le constructeur doit également prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

La dissolution du gypse étant accentuée par les infiltrations d'eau dans le sol (pertes de réseaux, puits, défaut d'étanchéité des citernes, etc.), les puits sont interdits et toute infiltration d'eau dans le sol doit être évitée.

### **6.5 - Risques mouvement de terrain liés aux terrains alluvionnaires compressibles**

La carte "*Contraintes du sol et du sous-sol*", présente dans le dossier des Annexes, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés aux terrains alluvionnaires compressibles.

Dans ces secteurs, il importe au constructeur d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement mais également de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées

### **6.6 - Risques liés aux écoulements d'eau dans un talweg**

La carte du zonage du P.L.U. matérialise les secteurs dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg. Dans ces secteurs, toute construction sera évitée dans la mesure du possible, sur une distance de 5 mètres de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

### **6.7 - Risques liés aux axes de ruissellement temporaire lors d'orage**

La carte du zonage du P.L.U. matérialise des axes de ruissellement. Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, toutes les ouvertures (notamment les soupiroux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements seront évitées dans la mesure du possible sur une distance de 10 m de part et d'autre de l'infrastructure ou de la voie. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée.

### **6.8 - Gisement hydrominéral du lac d'Enghien-les-Bains**

La commune d'Enghien-les-Bains, limitrophe de Deuil-La Barre, se distingue par ses ressources thermales qui sont peu profondes et à ce titre vulnérables aux activités anthropiques et notamment aux remaniements urbains. Une carte a été établie en 2002 localisant à l'échelle intercommunale les secteurs sur lesquels il s'avère nécessaire d'assurer une surveillance des projets en vue de la protection du gisement d'eau sulfurée. Cette carte est présente dans le dossier Annexe. A l'intérieur des zones légendées « 1 », « 2 » et « 3 », la réalisation de tous travaux susceptibles de dépasser 10 mètres de profondeur et/ou soumis à permis de construire ou déclaration préalable, ainsi que tous travaux en fouille ou forage de 2 mètres de profondeur soumis ou non à autorisation d'urbanisme doivent faire l'objet d'un avis préalable des services de la DRIEE (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie) : aspect géotechnique et de l'ARS (Agence Régionale de Santé).

Pour rappel :

- tous sondages, ouvrages souterrains ou travaux de fouille de profondeur supérieure à 10 mètres doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de la DRIEE Île-de-France au titre de l'article L411-1 du code minier ;
- en cas de sondage, de forage y compris les essais de pompage, la création de puits ou d'installation d'ouvrage souterrain, non destiné à un usage domestique, exécutés en vue de la recherche ou de la surveillance d'eaux souterraines, ou en vue d'effectuer un prélèvement temporaire ou permanent dans les eaux souterraines, y compris dans les nappes d'accompagnement de cours d'eau, un dossier de déclaration (rubrique 1.1.1.0 de la nomenclature annexée à l'article R.214-1 du code de l'environnement) doit être rempli et transmis au guichet unique de l'eau (DDT95).

Le service hydrologie compétent sera également consulté en amont du dépôt du projet.

Au sein de ces trois zones légendées « 1 », « 2 » et « 3 », le suivi des principales recommandations suivantes participe à une meilleure protection de la ressource thermique :

- de façon générale, le risque augmente avec la profondeur atteinte. A ce sujet, l'attention est attirée sur le surdimensionnement des investigations de sol par rapport au projet final, ce qui peut par ailleurs, entraîner d'importants surcoûts inutiles ;
- il est impératif d'empêcher toute contamination par le biais d'eaux de surface polluées (eaux de ruissellement, pollution accidentelle durant les travaux) ;
- bannir la réalisation d'ouvrages de suivi d'eau souterraine mettant durablement en relation les différentes nappes. Ces ouvrages doivent en effet être sélectifs (ne capter qu'une seule nappe d'eau à la fois) pour obtenir des données exploitables. Ils doivent être conçus dans les règles de l'art et comporter des dispositifs de protection vis-à-vis des eaux de surface ;
- il faut systématiquement combler immédiatement tous les sondages et tous les ouvrages abandonnés/non utilisés.

La commune de Deuil-La Barre est concernée par la zone 3.



### **6.9 - Recommandations aux porteurs de projets dans le cadre d'un aménagement sur un site classé BASIAS**

Dans le cas où un porteur de projet souhaiterait construire sur un site identifié BASIAS, il lui est tout d'abord recommandé de réaliser une recherche de compléments d'informations permettant d'étoffer les renseignements fournis par les fiches BASIAS afin de confirmer, ou non, l'existence d'anciennes activités de type industriel au droit des parcelles concernées par le projet d'aménagement.

Dans le cas où aucune ancienne activité de type industriel ne serait identifiée dans l'emprise du terrain, ou d'autres types de dépôts et de déchets, il n'y aura pas lieu de contraintes particulières d'aménagement en dehors de celles inscrites dans le P.L.U.

Dans le cas de pollutions de terrains confirmées ou fortement suspectées à l'issue des recherches, la réalisation de diagnostics des sols avec échantillonnages et analyses de la qualité des sols est recommandée afin de connaître l'étendue des zones potentiellement impactées et les niveaux de teneurs en métaux, métalloïdes et composés organiques afin de sécuriser le projet d'aménagement et de construction en fonction de l'usage projeté et de sa sensibilité. Si l'existence d'une pollution était avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées selon la note du 19 avril 2017 relative aux sites et sols pollués.

### **ARTICLE 7 - DIVISION PARCELLAIRE**

En cas de division parcellaire, toute autorisation d'urbanisme s'instruira par rapport à la nouvelle unité foncière après division et en fonction des nouvelles limites séparatives.

### **ARTICLE 8 - LIGNES HAUTE TENSION (HTB)**

Pour les lignes HTB :

- Les règles de prospect et d'implantation dans les zones concernées ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité "HTB" (tension >50 kV) mentionnés dans le dossier Annexes dans la partie relative aux Servitudes et représentés sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique.
- La construction d'ouvrages électriques à haute et très haute tension est autorisée dans les zones concernées ainsi que les travaux de maintenance et de modification ou la surélévation des lignes pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- La hauteur n'est pas réglementée pour les ouvrages électriques à haute et très haute tension dans les zones concernées.

## **TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

**DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UCV**

*La zone UCV correspond au centre ville de la commune.*

**SECTION I  
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE****ARTICLE UCV.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES****UCV.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits**

- 1 - Les constructions à usage industriel.
- 2 - Les constructions à usage d'entrepôt.
- 3 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 4 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 111-33 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.
- 5 - Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, les entreposages de véhicules ainsi que les entreprises de transformation de matériaux de récupération sont interdits.
- 6 - La transformation en habitations des surfaces d'artisanat, de commerce ou de bureaux en rez-de-chaussée, existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, est interdite au niveau des parcelles suivantes : AE : 176, 228, 250, 267, 293, 354, 361, 362, 363, 397, 424, 429, 430, 435, 540, 544, 547, 549, 685, 709, 776, 795, 798, 887, 967, 988, 989, 990, 899, 1227, 1228, 1194, 1135, 1136, AR : 250, 251, 710, AP : 709.  
Cette règle s'applique également à la nouvelle parcelle créée en cas de division foncière d'une des parcelles précitées.
- 7 - La démolition totale ou partielle des éléments du patrimoine bâti à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage peut être interdite. Elle est obligatoirement soumise à l'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.
- 8 - Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer des éléments du patrimoine bâti à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage peuvent être interdits et sont obligatoirement soumis à autorisation d'urbanisme.

**UCV.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions**

- 1 - Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, à la conception du projet (cours anglaise, patios, puits de lumière,...), ainsi qu'aux aménagements paysagers, ou encore à l'exploitation d'énergies renouvelables.
- 2 - Les constructions à usage artisanal et de commerce à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.
- 3 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, parcs de stationnement, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, etc. ;
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.
- 4 - L'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- 5 - La reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés ne respectant pas les règles du présent règlement, mais édifiés de manière légale, est possible à condition que le sinistre date de moins de 10 ans.
- 6 - Dans la zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Paris Charles de Gaulle<sup>1</sup>, les nouvelles constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Un seul logement est autorisé par unité foncière. L'unité foncière est divisible une seule fois.
- 7 - Dans la zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Paris Charles de Gaulle<sup>1</sup>, les extensions des constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas :
  - 30% de la surface de plancher si la construction à usage d'habitation existante est supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> ;
  - 40% la surface de plancher si la construction à usage d'habitation existante est inférieure à 100 m<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Se référer à carte présentée en annexe 1 du présent règlement

- 8 - La carte "retrait-gonflement des sols argileux", présente dans le dossier des Annexes, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux.  
Dans ces secteurs, les constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol sont autorisées à condition que le constructeur prenne toutes les dispositions pour en assurer la stabilité. Des préconisations sont rappelées dans l'annexe technique retrait-gonflement des sols argileux située dans le dossier des Annexes.
- 9 - La carte "Contraintes du sol et du sous-sol", présente dans le dossier des Annexes, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse.  
Dans ces secteurs, les constructions sont autorisées à condition qu'une étude de sous-sol, réalisée par un bureau d'études spécialisé et agréé, soit réalisée et produite au dossier afin d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci.  
Dans le cas où la présence de gypse serait avérée, les constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol sont autorisées à condition que le constructeur prenne toutes les dispositions pour en assurer la stabilité.
- 10 - La carte du zonage du P.L.U. matérialise les secteurs dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg.  
Dans ces secteurs, toute construction sera, si possible, évitée sur une distance de 5 mètres de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.
- 11 - La carte du zonage du P.L.U. matérialise des axes de ruissellement. Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements seront évitées sur une distance de 10 m de part et d'autre de l'infrastructure ou de la voie. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée.
- 12 - Les nouvelles constructions à usage d'habitation situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté préfectoral n°03-053 du 15 avril 2003 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres, et/ou identifiés par le zonage du PEB, doivent respecter les dispositions de l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.
- 13 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- 14 - Les ouvrages de Transport d'Electricité "HTB" sont admis. Le gestionnaire a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou / et techniques.

- 15 - Concernant les sites industriels et d'activités de service anciens ou actuels ayant eu une activité potentiellement polluante répertoriés dans la base de données BASIAS, si l'existence d'une pollution était avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

## **ARTICLE UCV.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

- 1 - A partir de 10 logements, tout programme de logements collectifs ou individuels devra comporter un pourcentage de logements locatifs sociaux éligibles au titre de la loi S.R.U. Ainsi, les opérations d'un total de 10 logements et plus, qu'ils soient collectifs ou individuels, sont autorisées sous réserve qu'au moins 35% des logements réalisés soient affectés au logement locatif social. Le nombre de logements sera arrondi à l'unité supérieure.
- 2 - Les constructions neuves et les divisions de constructions existantes sont concernées par le paragraphe précédent.  
Les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension des constructions existantes et ne créant pas de nouveaux logements ne sont pas concernés par ce dispositif.

## **SECTION II**

### **CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

## **ARTICLE UCV.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **UCV.3.1. Emprise au sol**

- 1 - L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.
- 2 - Un dépassement d'emprise de 20% maximum est autorisé pour les commerces situés en rez-de-chaussée. Cette emprise supplémentaire sera réalisée préférentiellement à l'arrière du bâtiment lorsque la configuration du terrain ou des lieux le permet et ne devra pas déroger au respect des autres règles.
- 3 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **UCV.3.2. Hauteur des constructions**

- 1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.
- 2 - La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit et 13 mètres au faîtage. Seules les toitures à pentes sont autorisées.
- 3 - En cas de commerce en rez-de-chaussée, la hauteur de la façade en rez-de-chaussée pourra être portée à 3,50 mètres maximum. Dans ce cas, la hauteur de la construction est portée maximum à : 9,50 mètres à l'égout du toit et 13,50 mètres au faîtage.

- 4 - La hauteur totale des bâtiments annexes ne peut excéder 3 mètres.
- 5 - Les sommets des cheminées, les sorties d'escaliers, les pylônes, les supports de lignes électriques, les machineries d'ascenseur ainsi que tout édicule technique peuvent dépasser le volume du toit.
- 6 - La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

### **UCV.3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques, actuelles ou futures**

- 1 - Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, des emprises publiques actuelles ou futures.
- 2 - Dans le cas d'ensemble bâti cohérent et afin de préserver des paysages urbains particuliers, des marges de recul spécifiques peuvent être imposées. Ces marges de recul sont alors repérées au plan de zonage.
- 3 - Pour permettre d'harmoniser les façades, dans le cas où une construction voisine existante sur l'unité foncière ou mitoyenne de la construction projetée est implantée en retrait de l'alignement, l'implantation de la nouvelle construction pourra être réalisée en tout ou partie avec le même retrait que celui de la construction voisine. Dans ce cas, c'est la clôture qui servira d'alignement sur rue afin de préserver la continuité du front bâti.
- 4 - Sur la voie et/ou emprise publique ou la voie privée peuvent être admis dans la hauteur de la verticale de la façade :
  - des retraits ponctuels lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie ;
  - des parties très limitées de construction en débord de 0,60 mètres maximum, sur le domaine public, situées à 3,50 mètres au moins du niveau du trottoir.

Tous débords, saillies et encorbellement sur le domaine public devront respecter le règlement de voirie en vigueur.

- 5 - L'extension ou la surélévation d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sous réserve de ne pas aggraver l'écart de la construction existante par rapport aux voies et emprises publiques. Dans ce cas, c'est la clôture qui servira d'alignement sur rue afin de préserver la continuité du front bâti.
- 6 - Les aménagements tels que perrons, marquises, auvents, pergolas, escaliers, sas d'entrée d'une emprise au sol de moins de 5 m<sup>2</sup>, sont autorisés à l'avant des constructions dans la marge de recul dessinée sur le plan de zonage, mais sans toutefois se situer dans la bande des 3 mètres par rapport à l'alignement.

Dans le cas d'une construction existante implantée dans la marge de recul dessinée sur le plan de zonage, les aménagements tels que perrons, marquises, auvents, pergolas, escaliers, sas d'entrée d'une emprise au sol de moins de 5 m<sup>2</sup>, sont autorisés à l'avant des constructions sans qu'il y ait une distance minimale par rapport à l'alignement.

- 7 - Cet article ne s'applique pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 8 - Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité "HTB" (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des Servitudes.

#### **UCV.3.4.                    Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 1 - Les bâtiments, dont la façade est sur rue, doivent être implantés sur les limites séparatives latérales.
- 2 - La partie de la construction située en arrière de la façade sur rue ainsi que les autres constructions à l'arrière du bâtiment sur rue peuvent être implantées soit :
  - d'une limite séparative latérale à l'autre ;
  - sur l'une des limites séparatives latérales ;
  - en retrait.
- 3 - Dans le cas d'un retrait, la marge de recul sera au moins égale à :
  - une distance minimale de 6 mètres, en tout point de la nouvelle façade, par rapport à la limite séparative latérale si la façade comporte des vues directes, ou des balcons ou terrasses en surplomb situées à plus de 40 cm du sol ;
  - une distance minimum de 3 mètres, en tout point de la nouvelle façade, par rapport à la limite séparative latérale si la façade :
    - o est aveugle ;
    - o ne comporte pas des vues directes ;
    - o ne comporte qu'un escalier extérieur.
- 4 - Les constructions doivent respecter, vis à vis des limites séparatives de fond de terrain, les mêmes retraits qu'en limites séparatives latérales.
- 5 - L'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article, peut être autorisée dans le prolongement, vertical ou horizontal, du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante par rapport aux limites séparatives, à condition de ne pas créer de vues directes.



- 6 - Les piscines, jacuzzi et saunas ne pourront s'implanter à moins de 3 mètres des limites séparatives, tous rebords inclus.
- 7 - Les annexes d'une surface de plancher inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale inférieure ou égale à 3 mètres peuvent s'implanter ou non sur les limites séparatives.
- 8 - Les terrasses situées jusqu'à 40 cm du sol pourront s'implanter sur les limites séparatives avec pare vue.
- 9 - Dans tous les cas, les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants. Ainsi, il est souhaitable que toute demande d'autorisation de construire soit accompagnée de renseignements précis concernant l'implantation et le volume des constructions voisines.
- 10 - Cet article ne s'applique aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 11 - Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité "HTB" (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des Servitudes.

#### **UCV.3.5.                    Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- 1 - La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, terrasses de plus de 40 cm de hauteur par rapport au sol et balcons compris, soit au moins égale à :
  - une distance minimale de 12 mètres si au moins une des deux façades, en vis-à-vis, comporte des vues directes ;
  - une distance minimale de 4 mètres si aucune des deux façades, en vis-à-vis, de chaque construction ne comporte de vue directe, ou si ces façades ne comportent que des vues indirectes ou sont aveugles.
- 2 - Cet article ne s'applique pas aux annexes d'une surface de plancher inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale inférieure ou égale à 3 mètres.
- 3 - Cet article ne s'applique pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 4 - Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité "HTB" (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des Servitudes.

**UCV.3.6. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale**

- 1 - Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires,... Ils ne devront pas porter atteinte aux éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés, sauf contre-indication pour tout élément du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Pour ces travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 20 centimètres d'épaisseur supplémentaire. Ils pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs des usagers.
- 3 - Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ou similaires pourront être disposés au droit des murs ou en toiture de bâtiments selon la disposition suivante :
  - la pose de panneaux solaires sur le versant de toiture sera possible sous réserve de s'insérer dans la composition architecturale de la façade.
- 4 - Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.
- 5 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE UCV.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****UCV.4.1. Dispositions générales**

- 1 - L'architecture est une expression de la culture.  
La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt (article 1 de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture).
- 2 - Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Des adaptations aux règles suivantes peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.
- 3 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111.27 du Code de l'Urbanisme).

- 4 - Les constructions nouvelles devront valoriser le potentiel constructif du terrain en prenant en compte l'environnement. Elles devront chercher à assurer un confort optimal des occupants et utilisateurs par l'ensoleillement, l'intimité et l'isolation phonique des logements.
- 5 - Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.
- 6 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **UCV.4.2. Composition des constructions**

- 1 - L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles, s'intégrer harmonieusement dans l'environnement urbain et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
- 2 - Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.
- 3 - Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures (pour chaque côté de la clôture), les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.
- 4 - Les enduits doivent être de tonalité neutre, grège, ton beige.
- 5 - Les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints sont interdits.
- 6 - Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes doivent être peints ou traités. Les matériaux utilisés peuvent être le bois, le PVC ou l'aluminium.
- 7 - En cas de travaux sur le bâti existant, les parements en pierre, en briques, les modénatures et motifs divers peuvent être maintenus ou restitués, et les menuiseries extérieures pourront être maintenues à l'identique.
- 8 - L'implantation d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles,...) devra se faire obligatoirement en toiture en-dessous du niveau de faitage, sur le versant non visible du domaine public ou au sol. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.  
Elles doivent être traitées de façon à assurer leur intégration au bâti et doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.
- 9 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**UCV.4.3. Volumes**

- 1 - Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant.
- 2 - Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel, pour supporter des volumes, doivent s'harmoniser avec l'environnement existant et la configuration des lieux.
- 3 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**UCV.4.4. Toitures**

- 1 - La toiture devra présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Seules les toitures à une ou plusieurs pentes sont autorisées.
- 2 - Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de ventilation, de réfrigération, de climatisation, sorties de secours, et autres édifices techniques (...), doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la toiture de la construction.
- 3 - Pour les constructions neuves hors annexes, le matériau de couverture dans le cas de toiture pentue doit être de la tuile plate ou mécanique, de l'ardoise et/ou du zinc.  
Pour les extensions, annexes et garages, les autres matériaux de substitution de teinte et d'appareillage identiques peuvent être autorisés.  
Dans le cas de véranda, les toitures en verre et en aluminium sont autorisées.
- 4 - Le bac acier est interdit.
- 5 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**UCV.4.5. Annexes**

Les annexes doivent, dans la mesure du possible, être traitées en harmonie avec la construction existante du point de vue des enduits et couvertures, mais tous les types de matériaux et de composition sont autorisés (shingle,...).

Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**UCV.4.6. Clôtures**

- 1 - Tout terrain doit être obligatoirement clôturé sur l'ensemble de ses limites.
- 2 - En bordure de rue ou du domaine public, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement, à l'exception de la zone tampon de l'article UCV 7.1.5.
- 3 - Les clôtures sur rue ou le long du domaine public seront constituées par un mur bahut haut de 80 cm maximum et enduit d'une seule teinte. En cas de présence de coffrets de concessionnaires qui ne peuvent être déplacés, la maçonnerie du muret peut déroger très ponctuellement autour des coffrets mais uniquement dans le cadre de rénovations de clôtures existantes et non dans le cas de nouvelle construction et donc de création de clôtures.  
Le mur bahut devra être surmonté d'un dispositif (de type barreaudage, lisses etc...), ajouré ou non. Le grillage est interdit. Le barreaudage vertical est à privilégier. Le festonnage est autorisé mais il ne devra pas couvrir toute la hauteur. Le portail et les portillons peuvent être pleins.  
La clôture n'excédera pas 2 mètres de hauteur totale hors piles et piliers.  
Le barreaudage, vertical de préférence, pourra être doublé d'une haie végétale.  
Les murs pleins sont interdits.
- 4 - En limite du domaine ferroviaire, la clôture peut être constituée d'un mur plein qui devra être enduit des deux côtés. La hauteur de la clôture ne devra pas excéder 2,50 mètres ;
- 5 - Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur totale et seront constituées soit :
  - d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;
  - d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'un barreaudage doublé ou non d'une haie vive ;
  - d'un mur plein revêtu d'un enduit sur chaque côté du mur.Quel que soit le type de clôture, il est préconisé que cette dernière puisse permettre le passage de la petite faune à travers l'aménagement de petits espaces de passage entre 10 cm et 20 cm de diamètre environ tous les 10 mètres, sur l'ensemble du linéaire de la clôture.
- 6 - La tôle ondulée et les plaques de béton sont interdites sur voie et emprise publique et en limite séparative.
- 7 - Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur, la reconstruction d'une clôture existante régulièrement édifiée, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximale dans ce cas étant celle de l'existant.
- 8 - Dans le cadre de clôtures existantes et régulièrement édifiées, avant la date d'approbation du présent document, il peut être dérogé très ponctuellement aux règles d'implantation si des contraintes techniques motivées le justifient.
- 9 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **UCV.4.7. Prescriptions pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

Sur les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage, et recensés en annexe 4 du présent règlement, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- dans le cas d'une restauration d'un bâtiment identifié, la préservation des éléments de décoration (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, garde corps, débords de toiture, fer forgé,...), pourra être imposée ;
- les aménagements, extensions et surélévations d'un bâtiment identifié doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et le type de toitures. Sont interdits les surélévations ou les extensions lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes. Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture ;
- la sauvegarde des appareillages des façades et des murs (pierres apparentes, briques,...) pourra être imposée ;
- tous les travaux de façades doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux existants ou qui s'harmonisent avec les matériaux existants ;
- l'isolation thermique par l'extérieur n'est pas autorisée ;
- les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles) seront conservés et restaurés dans la mesure du possible.

Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UCV.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

##### **UCV.5.1. Traitement des espaces libres**

- 1 - Les espaces verts implantés sur dalle devront comprendre une épaisseur de terre végétale de 40 cm minimum avec une végétation adaptée à la profondeur de la terre, qui permettra une pérennité de la végétation.
- 2 - La marge de recul, relative à l'article UCV.3.3, doit être végétalisée à l'exception des places de stationnement et de l'accès à la construction.
- 3 - Concernant les plantations, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire se situe en annexe 5 du présent règlement.

- 4 - Une attention particulière devra être apportée au choix des essences afin d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergisantes. Le site internet du Réseau de Surveillance Aérobiologique (RNSA) qui donne des informations sur les plantes allergisantes peut être consulté à l'adresse suivante <https://www.vegetation-en-ville.org/>.
- 5 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **UCV.5.2.           Espaces verts**

- 1 - La surface des espaces verts représentera au moins 70% des espaces libres de toute construction et sera conservée en pleine terre.
- 2 - Prescriptions pour le patrimoine végétal protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Pour les éléments végétaux identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage et recensés en annexe 4 du présent règlement, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément végétal identifié sont soumis à déclaration ;
  - les aménagements de voirie et les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la pérennité et la mise en valeur des éléments végétaux identifiés ;
  - la coupe ou l'abattage d'un élément végétal identifié peuvent être autorisés pour des raisons sanitaires. Les arbres coupés ou abattus devront alors être remplacés par des essences de qualité équivalente.
- 3 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UCV.6 - STATIONNEMENT**

### **UCV.6.1.           Places de stationnement pour les véhicules motorisés**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les places commandées pour les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que le nombre de places de stationnement directement accessible est au moins égal au nombre de logements.

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune des destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres<sup>1</sup> autour de la gare : 1 place de stationnement par logement<sup>2</sup> ;
- pour les constructions à usage d'habitation situées hors du périmètre de 500 mètres autour de la gare :
  - 1,5 place de stationnement par logement individuel ;
  - 1 place de stationnement par logement collectif jusqu'au T2 ;
  - 1,5 place de stationnement par logement collectif à partir du T3.
- pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées<sup>3</sup> ainsi que les résidences universitaires<sup>4</sup> situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres autour de la gare : 0,5 place de stationnement par logement<sup>5</sup> ;
- pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées<sup>3</sup> ainsi que résidences universitaires<sup>4</sup> situées hors du périmètre de 500 mètres autour de la gare : 1 place de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage de bureaux situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres autour de la gare : il ne pourra être construit plus d'une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage de bureaux situées hors du périmètre de 500 mètres autour de la gare : il ne pourra être construit plus d'une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage de commerces et d'artisanat : 1 place de stationnement à partir de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher puis 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant.

Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement existantes réglementairement. En cas de suppression, les places doivent être restituées.

---

<sup>1</sup> Se référer au plan de zonage

<sup>2</sup> Conformément à l'article L.151-36 du Code de l'Urbanisme

<sup>3</sup> Etablissements mentionnés au 6 du I de l'article L. 312-1 du Code de l'Action Sociale et des Familles

<sup>4</sup> Résidences mentionnées à l'article L. 631-12 du Code de la Construction et de l'Habitation

<sup>5</sup> Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme



En cas de division parcellaire, le lot bâti préexistant doit obligatoirement conserver le nombre de place de stationnement existant avant la division.

### **UCV.6.2. Places de stationnement pour les vélos**

- pour les constructions à usage d'habitation, à partir d'opérations de plus de deux logements, il est exigé un local dont les dimensions sont calculées en fonction du ratio suivant :
  - o 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales ;
  - o 1,5 m<sup>2</sup> par logement pour les logements à partir de 3 pièces principales.

La superficie minimale du local ne pourra être inférieure à 3 m<sup>2</sup>. L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.

- pour les constructions à usage de bureaux : il est exigé un local dont les dimensions sont calculées en fonction du ratio suivant : 1,5 m<sup>2</sup> par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.  
La superficie minimale du local ne pourra être inférieure à 3 m<sup>2</sup>. L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.
- pour les constructions à usage de commerces de plus de 500 m<sup>2</sup>, les activités artisanales et les services : 1 place par tranche de 10 employés ;
- pour les équipements publics<sup>1</sup> : le nombre de place vélos doit correspondre à minima à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage ;
- pour les établissements scolaires primaires : une place pour 8 à 12 élèves ;
- pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur : une place pour 3 à 5 élèves.

Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

Les constructions à usage de commerces de plus de 500 m<sup>2</sup>, les activités artisanales et les services devront également prévoir un stationnement vélo visiteur qui soit cohérent avec la taille de la construction et sa destination.

---

<sup>1</sup> Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation

### SECTION III EQUIPEMENT ET RESEAUX

#### ARTICLE UCV.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

##### UCV.7.1. Accès

- 1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire :
  - soit directement par une façade sur rue ;
  - soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), d'une largeur minimale de 3,5 mètres s'il dessert jusqu'à deux logements et de 5,5 mètres s'il dessert plus de deux logements ou une ou plusieurs autres destinations de construction autorisées dans la zone.
- 2 - Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès (se référer au règlement Sécurité Incendie SDIS et Syndicat Emeraude).  
Aucune construction ne doit obstruer tout ou partie de l'accès.
- 3 - Un seul accès véhicule par unité foncière est autorisé.
- 4 - Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- 5 - Entre l'alignement et le portail d'accès à une construction à usage d'habitation de plus de 5 logements, doit exister, lorsque cela est techniquement possible, une zone tampon d'une profondeur de 5 mètres, permettant à un véhicule de ne pas entraver la circulation des flux piétons et des véhicules.
- 6 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

##### UCV.7.2. Voirie

- 1 - Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de voie ne doit pas être inférieure à 3,5 mètres si elle dessert jusqu'à deux logements et de 5,5 mètres si elle dessert plus de deux logements ou une ou plusieurs autres catégories de construction autorisées dans la zone (trottoir(s) et chaussée roulante compris).  
Aucune construction ne doit obstruer tout ou partie de la voie.
- 2 - Les voies en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte (voir la définition des aires de retournements).

- 3 - Cet article devra respecter les prescriptions du Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ainsi que l'Arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.
- 4 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UCV.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **UCV.8.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **UCV.8.2. Assainissement**

Quel que soit le type du réseau d'assainissement public (séparatif ou unitaire) desservant l'unité foncière, le propriétaire devra réaliser les installations intérieures d'évacuation des eaux usées et pluviales en mode séparatif.

Lorsque le réseau est de type séparatif, la collecte des effluents est assurée par deux canalisations :

- l'une recevant les eaux usées, avec pour exutoire une station de dépollution,
- l'autre recevant les eaux pluviales, avec un rejet au milieu naturel.

Pour tout point concernant l'assainissement public notamment les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, les prescriptions des règlements en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV) et du SIARE (Syndicat Intercommunal de la Région d'Enghien-les-Bains) s'imposent.

### **UCV.8.3. Assainissement des eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques rendant impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire au réseau d'assainissement public. Dans ce cas, le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.

Tout nouveau raccordement au réseau public d'assainissement requiert une autorisation administrative de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée ou du SIARE.

Pour les parcelles à bâtir non desservies par le réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement non-collectif conforme est obligatoire. La faisabilité et le choix de ce dispositif doivent être déterminés par une étude de sol et de définition de filière de traitement, réalisée par un bureau d'étude spécialisé. La dissolution du gypse étant accentuée par les infiltrations d'eau dans le sol, pour les parcelles où la présence de gypse est confirmée, l'infiltration des eaux usées même prétraitées, est strictement interdite.

Le projet d'installation d'assainissement non collectif devra être approuvé par le service public d'assainissement non-collectif (SPANC) assuré par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée.

#### **UCV.8.4. Assainissement des eaux pluviales**

Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées au niveau des parcelles privées ne sont pas admises directement aux réseaux publics d'eaux pluviales ou unitaires.

La restitution au sol des eaux pluviales collectées par les projets (notamment par épandage souterrain de faible profondeur ou noues en surface) devra systématiquement être la première solution recherchée pour les 8 premiers millimètres de chaque pluie. Ainsi, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales est la règle de principe.

Toutefois, cette recherche de solution in situ devra prendre en compte la perméabilité du sol, la surface disponible et les risques géotechniques. La dissolution du gypse étant accentuée par les infiltrations d'eau dans le sol, pour les parcelles où la présence de gypse est confirmée (conformément au point 9 de l'article UCV.1.2 qui demande une étude de sous-sol, réalisée par un bureau d'études spécialisé et agréé, afin d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse), l'infiltration par puisard est interdite.

Si la restitution au sol des eaux pluviales du projet n'est pas possible, l'autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales ou unitaire est conditionnée au respect d'une limitation de débit (débit de fuite) définie dans les règlements d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et du SIARE.

L'obligation d'installation d'un séparateur d'hydrocarbures, récupérant les eaux de ruissellement des zones de stationnement, est définie dans les règlements en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et du SIARE, en fonction du nombre d'emplacements et du type de véhicules stationnés.

#### **UCV.8.5. Autres réseaux**

- 1 - La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.
- 2 - Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.
- 3 - Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.
- 4 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**UCV.8.6. Déchets urbains**

- 1- Le stockage des containers doit se faire sur le domaine privé.
- 2 - Les constructions, à l'exception des maisons individuelles, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées,...) pour le stockage des déchets, y compris les encombrants (se référer à l'annexe 3 du présent règlement et au règlement du Syndicat Emeraude).
- 3 - Il est demandé la création d'un local destiné à stocker les encombrants d'une surface de plancher de 5 m<sup>2</sup> minimum au sein d'une construction à usage d'habitation de plus de 10 logements, afin d'éviter le dépôt sauvage de déchets encombrants sur l'espace public. Ce local permettra d'accueillir les grands cartons et les objets encombrants avant leur ramassage.
- 4 - Dans le cas de bornes d'apport volontaire - BAV - elles devront se placer à l'intérieur de l'unité foncière et être positionnées derrière une clôture basse permettant le ramassage par un bras articulé.
- 5 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UE**

*Cette zone UE est destinée aux installations nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif.*

**SECTION I  
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE****ARTICLE UE.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES****UE.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits**

- 1 - Les constructions à usage d'habitation excepté celles indiquées à l'article UE.1.2.
- 2 - Les constructions à usage de commerces et d'activités de services.
- 3 - Les constructions à usage des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
- 4 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 5 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 111-33 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.
- 6 - La démolition totale ou partielle des éléments du patrimoine bâti à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage peut être interdite. Elle est obligatoirement soumise à l'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.
- 7 - Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer des éléments du patrimoine bâti à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage peuvent être interdits et sont obligatoirement soumis à autorisation d'urbanisme.

**UE.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions**

- 1 - Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, à la conception du projet (cours anglaise, patios, puits de lumière,...), ainsi qu'aux aménagements paysagers, ou encore à l'exploitation d'énergies renouvelables.
- 2 - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées aux logements des employés, du personnel de gardiennage et de surveillance des équipements et services publics ou d'intérêt collectif.

### 3 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

- qu'elles soient nécessaires aux équipements publics ;
- que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.

### 4 - La carte "retrait-gonflement des sols argileux", présente dans le dossier des Annexes, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux.

Dans ces secteurs, les constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol sont autorisées à condition que le constructeur prenne toutes les dispositions pour en assurer la stabilité. Des préconisations sont rappelées dans l'annexe technique retrait-gonflement des sols argileux située dans le dossier des Annexes.

### 5 - La carte "remontée de la nappe phréatique"<sup>1</sup> matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques d'inondation par remontée de la nappe phréatique.

Dans ces secteurs, les constructions sont autorisées à condition que le constructeur prenne toute précaution pour assurer la stabilité de ces constructions. Certaines précautions pourront être prises telles que, par exemple, une élévation des rez-de-chaussée, une adaptabilité des fondations, une utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, etc.

Dans les secteurs concernés par la nappe sub-affleurante, la construction et la reconstruction des sous-sols sont interdites.

### 6 - La carte "Contraintes du sol et du sous-sol", présente dans le dossier des Annexes, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse.

Dans ces secteurs, les constructions sont autorisées à condition qu'une étude de sous-sol, réalisée par un bureau d'études spécialisé et agréé, soit réalisée et produite au dossier afin d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci.

Dans le cas où la présence de gypse serait avérée, les constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol sont autorisées à condition que le constructeur prenne toutes les dispositions pour en assurer la stabilité.

### 7 - La carte "Contraintes du sol et du sous-sol", présente dans le dossier des Annexes, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés aux terrains alluvionnaires compressibles.

Dans ces secteurs, les constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol sont autorisées à condition que le constructeur effectue une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement et qu'il prenne toutes les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes du sol autorisées.

De plus, dans ces terrains saturés d'eau, les sous-sols enterrés et l'assainissement autonome sont vivement déconseillés.

---

<sup>1</sup> Se référer à carte présentée en annexe 2 du présent règlement

- 8 - La carte du zonage du P.L.U. matérialise les secteurs dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg.  
Dans ces secteurs, toute construction sera, si possible, évitée sur une distance de 5 mètres de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.
- 9 - La carte du zonage du P.L.U. matérialise des axes de ruissellement. Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements seront évitées sur une distance de 10 m de part et d'autre de l'infrastructure ou de la voie. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée.
- 10 - Les nouvelles constructions à usage d'habitation situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté préfectoral n°03-053 du 15 avril 2003 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres, et/ou identifiés par le zonage du PEB, doivent respecter les dispositions de l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.
- 11 - Concernant les sites industriels et d'activités de service anciens ou actuels ayant eu une activité potentiellement polluante répertoriés dans la base de données BASIAS, si l'existence d'une pollution était avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

## **ARTICLE UE.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sans objet.

## **SECTION II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE UE.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **UE.3.1. Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **UE.3.2. Hauteur des constructions**

- 1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.
- 2 - La hauteur totale des constructions ne peut excéder 15 mètres.



**UE.3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques, actuelles ou futures**

- 1 - Les constructions pourront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, des emprises publiques actuelles ou futures.
  - 2 - Sur la voie et/ou emprise publique ou la voie privée peuvent être admis dans la hauteur de la verticale de la façade :
    - des retraits ponctuels lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie ;
    - des parties très limitées de construction en débord de 0,60 mètres maximum, sur le domaine public, situées à 3,50 mètres au moins du niveau du trottoir.
- Tous débords, saillies et encorbellement sur le domaine public devront respecter le règlement de voirie en vigueur.
- 3 - Les constructions nouvelles et extensions ne peuvent être édifiées à moins de 15 mètres du rail de la voie ferrée la plus proche.
  - 4 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique.

**UE.3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

**UE.3.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**UE.3.6. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale**

Lors de projet de réhabilitation ou de mise en conformité des bâtiments publics, 10% des sols imperméabilisés devront être désimperméabilisés. Une étude est recommandée pour définir les actions de désimperméabilisation à réaliser sur le site de projet.

**ARTICLE UE.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****UE.4.1. Dispositions générales**

- 1 - L'architecture est une expression de la culture.  
La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir

s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt (article 1 de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture).

- 2 - Les constructions, installations ou ouvrages, visibles ou non de la voie et/ou emprise publique, ne devront pas, par leur situation, leur volume, leur aspect, leur rythme et leur couleur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.
- 3 - Les constructions nouvelles devront valoriser le potentiel constructif du terrain en prenant en compte l'environnement. Elles devront chercher à assurer un confort optimal des occupants et utilisateurs par l'ensoleillement, l'intimité et l'isolation phonique. Enfin, les matériaux de construction naturels et performants seront privilégiés.

#### **UE.4.2. Composition des constructions**

- 1 - L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles, s'intégrer harmonieusement dans l'environnement urbain et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Exceptionnellement, il pourra être dérogé à cet article.
- 2 - L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts sera interdit.
- 3 - Tous les édifices et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, paraboles et boîtiers de climatisation devront être traités de façon à limiter leur impact visuel.
- 4 - L'implantation d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles,...) devra se faire obligatoirement en toiture en-dessous du niveau de faitage, sur le versant non visible du domaine public ou au sol. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.  
Elles doivent être traitées de façon à assurer leur intégration au bâti et doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.
- 5 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique.

#### **UE.4.3. Volumes**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **UE.4.4. Toitures**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**UE.4.5. Annexes**

Les annexes doivent, dans la mesure du possible, être traitées en harmonie avec la construction existante du point de vue des enduits et couvertures.

**UE.4.6. Clôtures**

En cas de clôtures, elles seront édifiées en fonction de la nature de l'équipement d'intérêt collectif.

Quel que soit le type de clôture, il est préconisé que cette dernière puisse permettre le passage de la petite faune à travers l'aménagement de petits espaces de passage entre 10 cm et 20 cm de diamètre environ tous les 10 mètres, sur l'ensemble du linéaire de la clôture.

**ARTICLE UE.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS****UE.5.1. Traitement des espaces libres**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Concernant les plantations, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire se situe en annexe 5 du présent document.

Une attention particulière devra être apportée au choix des essences afin d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergisantes. Le site internet du Réseau de Surveillance Aérobiologique (RNSA) qui donne des informations sur les plantes allergisantes peut être consulté à l'adresse suivante <https://www.vegetation-en-ville.org/>.

Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique.

**UE.5.2. Espaces verts**

Dans la mesure du possible, la protection des plantations existantes devra être assurée. De même le maintien ou la création d'espaces de pleine terre est à favoriser.

Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique.

**ARTICLE UE.6 - STATIONNEMENT****UE.6.1. Places de stationnement pour les véhicules motorisés**

Lors de toutes opérations de construction, il doit être réalisé des aires de stationnement répondant aux besoins des équipements et services publics ou d'intérêt collectif.

Les opérations de réhabilitation doivent recevoir des places de stationnement compatibles avec les équipements projetés.

En cas d'extension d'une construction existante, de nouvelles places de stationnement, correspondant aux nouveaux besoins liés à cette extension, seront créées.

#### **UE.6.2. Places de stationnement pour les vélos**

Il est exigé :

- pour les équipements publics<sup>1</sup> : le nombre de place vélos doit correspondre à minima à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage ;
- pour les établissements scolaires primaires : une place pour 8 à 12 élèves ;
- pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur : une place pour 3 à 5 élèves.

### **SECTION III EQUIPEMENT ET RESEAUX**

#### **ARTICLE UE.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

##### **UE.7.1. Accès**

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité.

Aucune construction ne doit obstruer tout ou partie de l'accès.

2 - Se référer au règlement Sécurité Incendie SDIS et Syndicat Emeraude.

3 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique.

##### **UE.7.2. Voirie**

1 - Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Aucune construction ne doit obstruer tout ou partie de la voie.

2 - Les voies en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte (voir la définition des aires de retournements).

---

<sup>1</sup> Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation

3 - Cet article devra respecter les prescriptions du Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ainsi que l'Arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

4 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique.

## **ARTICLE UE.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **UE.8.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **UE.8.2. Assainissement**

Quel que soit le type du réseau d'assainissement public (séparatif ou unitaire) desservant l'unité foncière, le propriétaire devra réaliser les installations intérieures d'évacuation des eaux usées et pluviales en mode séparatif.

Lorsque le réseau est de type séparatif, la collecte des effluents est assurée par deux canalisations :

- l'une recevant les eaux usées, avec pour exutoire une station de dépollution,
- l'autre recevant les eaux pluviales, avec un rejet au milieu naturel.

Pour tout point concernant l'assainissement public notamment les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, les prescriptions des règlements en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV) et du SIARE (Syndicat Intercommunal de la Région d'Enghien-les-Bains) s'imposent.

### **UE.8.3. Assainissement des eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques rendant impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire au réseau d'assainissement public. Dans ce cas, le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.

Tout nouveau raccordement au réseau public d'assainissement requiert une autorisation administrative de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée ou du SIARE.

Pour les parcelles à bâtir non desservies par le réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement non-collectif conforme est obligatoire. La faisabilité et le choix de ce dispositif doivent être déterminés par une étude de sol et de définition de filière de traitement, réalisée par un bureau d'étude spécialisé. La dissolution du gypse étant accentuée par les infiltrations d'eau dans le sol, pour les parcelles où la présence de gypse est confirmée, l'infiltration des eaux usées même prétraitées, est strictement interdite.

Le projet d'installation d'assainissement non collectif devra être approuvé par le service public d'assainissement non-collectif (SPANC) assuré par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée.

#### **UE.8.4. Assainissement des eaux pluviales**

Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées au niveau des parcelles privées ne sont pas admises directement aux réseaux publics d'eaux pluviales ou unitaires.

La restitution au sol des eaux pluviales collectées par les projets (notamment par épandage souterrain de faible profondeur ou noues en surface) devra systématiquement être la première solution recherchée pour les 8 premiers millimètres de chaque pluie. Ainsi, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales est la règle de principe.

Toutefois, cette recherche de solution in situ devra prendre en compte la perméabilité du sol, la surface disponible et les risques géotechniques. La dissolution du gypse étant accentuée par les infiltrations d'eau dans le sol, pour les parcelles où la présence de gypse est confirmée (conformément au point 9 de l'article UE.1.2 qui demande une étude de sous-sol, réalisée par un bureau d'études spécialisé et agréé, afin d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse), l'infiltration par puisard est interdite.

Si la restitution au sol des eaux pluviales du projet n'est pas possible, l'autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales ou unitaire est conditionnée au respect d'une limitation de débit (débit de fuite) définie dans les règlements d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et du SIARE.

L'obligation d'installation d'un séparateur d'hydrocarbures, récupérant les eaux de ruissellement des zones de stationnement, est définie dans les règlements en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et du SIARE, en fonction du nombre d'emplacements et du type de véhicules stationnés.

#### **UE.8.5. Autres réseaux**

- 1 - La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.
- 2 - Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.
- 3 - Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.
- 4 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique.

**UE.8.6. Déchets urbains**

- 1 - Le stockage des containers doit se faire sur le domaine privé.
- 2 - Les constructions doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées,...) pour le stockage des déchets.  
(Se référer à l'annexe 3 du présent règlement et au règlement du Syndicat Emeraude).
- 3 - Dans le cas de bornes d'apport volontaire - BAV - elles devront se placer à l'intérieur de l'unité foncière et être positionnées derrière une clôture basse permettant le ramassage par un bras articulé.
- 4 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique.

**DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UH**

*La zone UH est une zone d'habitat à dominante collectif au caractère mixte pouvant comporter des commerces, des services, des bureaux, des activités artisanales et des équipements publics.*

*La zone comprend deux sous-secteurs :*

- *UHa qui correspond à l'axe de l'avenue de la Division Leclerc et de la route de Saint Denis, au secteur de la Galathée et à une partie du quartier des Presles ;*
- *UHb qui correspond au secteur de la route d'Epinay assurant la transition entre la zone UHa et la zone pavillonnaire.*

**SECTION I****DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE****ARTICLE UH.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES****UH.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits**

- 1 - Les constructions à usage industriel.
- 2 - Les constructions à usage d'entrepôt.
- 3 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 4 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 111-33 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.
- 5 - Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, les entreposages de véhicules ainsi que les entreprises de transformation de matériaux de récupération.
- 6 - La démolition totale ou partielle des éléments du patrimoine bâti à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage peut être interdite. Elle est obligatoirement soumise à l'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.
- 7 - Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer des éléments du patrimoine bâti à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage peuvent être interdits et sont obligatoirement soumis à autorisation d'urbanisme.
- 8 - La transformation en habitations des surfaces d'artisanat, de commerce ou de bureaux en rez-de-chaussée, existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, est interdite au niveau des parcelles suivantes : AD : 56, 67, 69, 98, 99, 100, 101, 104, 105, 110, 197, 575, 1199, 1244, 1264, 1267, AE : 409, 688, AK : 454, AL : 143, 144, 145, 501, 548, 735, 739, 740, 743, 776, 795, 803, 805,



807, 810, 821, AP : 110, 111, 139, 143, 146, 149, 153, 159, 387, 389, 390, 391, 392, 410, 411, 414, 502, 575, 593, 680, 681, 688, AR : 120, 410, AS : 595, 596.

Cette règle s'applique également à la nouvelle parcelle créée en cas de division foncière d'une des parcelles précitée.

### **UH.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions**

- 1 - Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, à la conception du projet (cours anglaise, patios, puits de lumière,...), ainsi qu'aux aménagements paysagers, ou encore à l'exploitation d'énergies renouvelables.
- 2 - Les constructions à usage artisanal et de commerce à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.
- 3 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, parcs de stationnement, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, etc. ;
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.
- 4 - L'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- 5 - La reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés ne respectant pas les règles du présent règlement, mais édifiés de manière légale, est possible à condition que le sinistre date de moins de 10 ans.
- 6 - Dans la zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Paris Charles de Gaulle<sup>1</sup>, les nouvelles constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Un seul logement est autorisé par unité foncière. L'unité foncière est divisible une seule fois.
- 7 - Dans la zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Paris Charles de Gaulle<sup>1</sup>, les extensions des constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas :
  - 30% de la surface de plancher si la construction à usage d'habitation existante est supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> ;

---

<sup>1</sup> Se référer à carte présentée en annexe 1 du présent règlement

- 40% la surface de plancher si la construction à usage d'habitation existante est inférieure à 100 m<sup>2</sup>.
- 8 - La carte "retrait-gonflement des sols argileux", présente dans le dossier des Annexes, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux.  
Dans ces secteurs, les constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol sont autorisées à condition que le constructeur prenne toutes les dispositions pour en assurer la stabilité. Des préconisations sont rappelées dans l'annexe technique retrait-gonflement des sols argileux située dans le dossier des Annexes.
- 9 - La carte "remontée de la nappe phréatique"<sup>1</sup> matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques d'inondation par remontée de la nappe phréatique.  
Dans ces secteurs, les constructions sont autorisées à condition que le constructeur prenne toute précaution pour assurer la stabilité de ces constructions. Certaines précautions pourront être prises telles que, par exemple, une élévation des rez-de-chaussée, une adaptabilité des fondations, une utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, etc.  
Dans les secteurs concernés par la nappe sub-affleurante, la construction et la reconstruction des sous-sols sont interdites.
- 10 - La carte "Contraintes du sol et du sous-sol", présente dans le dossier des Annexes, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse.  
Dans ces secteurs, les constructions sont autorisées à condition qu'une étude de sous-sol, réalisée par un bureau d'études spécialisé et agréé, soit réalisée et produite au dossier afin d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci.  
Dans le cas où la présence de gypse serait avérée, les constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol sont autorisées à condition que le constructeur prenne toutes les dispositions pour en assurer la stabilité.
- 11 - La carte "Contraintes du sol et du sous-sol", présente dans le dossier des Annexes, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés aux terrains alluvionnaires compressibles.  
Dans ces secteurs, les constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol sont autorisées à condition que le constructeur effectue une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement et qu'il prenne toutes les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes du sol autorisées.  
De plus, dans ces terrains saturés d'eau, les sous-sols enterrés et l'assainissement autonome sont vivement déconseillés.
- 12 - La carte du zonage du P.L.U. matérialise les secteurs dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg.  
Dans ces secteurs, toute construction sera, si possible, évitée sur une distance de 5 mètres de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

---

<sup>1</sup> Se référer à carte présentée en annexe 2 du présent règlement

- 13 - La carte du zonage du P.L.U. matérialise des axes de ruissellement. Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, toutes les ouvertures (notamment les soupiroux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements seront évitées sur une distance de 10 m de part et d'autre de l'infrastructure ou de la voie. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée.
- 14 - La carte "Périmètre de Protection du gisement d'eau sulfurée", présente dans le dossier des Annexes, matérialise plusieurs zones dont la zone 3 concerne une partie du territoire deuillois. A l'intérieur des zones légendées « 1 », « 2 » et « 3 », la réalisation de tous travaux susceptibles de dépasser 10 mètres de profondeur et/ou soumis à permis de construire ou déclaration préalable, ainsi que tous travaux en fouille ou forage de 2 mètres de profondeur soumis ou non à autorisation d'urbanisme doivent faire l'objet d'un avis préalable des services de la DRIEE (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie) : aspect géotechnique et de l'ARS (Agence Régionale de Santé). Le service hydrologie compétent sera également consulté en amont du dépôt du projet.
- 15 - Dans le périmètre de la servitude L.151-41 alinéa 5 du Code de l'Urbanisme, situé sur le secteur d'Emilie du Châtelet au niveau du Chemin du Tour du Parc, les constructions ou installations autorisées ne doivent pas être d'une superficie de surface de plancher supérieure à 25 m<sup>2</sup>.
- 16 - Les nouvelles constructions à usage d'habitation situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté préfectoral n°03-053 du 15 avril 2003 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres, et/ou identifiés par le zonage du PEB, doivent respecter les dispositions de l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.
- 17 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- 18 - Les ouvrages de Transport d'Electricité "HTB" sont admis. Le gestionnaire a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou / et techniques.
- 19 - Concernant les sites industriels et d'activités de service anciens ou actuels ayant eu une activité potentiellement polluante répertoriés dans la base de données BASIAS, si l'existence d'une pollution était avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

## **ARTICLE UH.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

- 1 - A partir de 10 logements, tout programme de logements collectifs ou individuels, devra comporter un pourcentage de logements locatifs sociaux éligibles au titre de la loi S.R.U. Ainsi, les opérations d'un total de 10 logements et plus, qu'ils soient collectifs ou individuels, sont autorisées sous réserve qu'au moins 35% des logements réalisés soient affectés au logement locatif social. Le nombre de logements sera arrondi à l'unité supérieure.

Dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de l'îlot Charcot inscrit au plan de zonage, le taux est de 40%. Ce taux est à respecter sur la globalité des opérations comprises dans le périmètre de l'OAP, et non projet par projet.

De la même manière, le taux de 40% à respecter dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la Poste inscrite sur le plan de zonage s'entend sur la globalité des opérations de cette OAP, et non projet par projet.

- 2 - Les constructions neuves et les divisions de constructions existantes sont concernées par le paragraphe précédent.  
Les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension des constructions existantes et ne créant pas de nouveaux logements ne sont pas concernés par ce dispositif.

## **SECTION II**

### **CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **ARTICLE UH.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

##### **UH.3.1. Emprise au sol**

- 1 - L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

Dans le sous secteur UHa :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 55% de la superficie du terrain.

- 2 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

##### **UH.3.2. Hauteur des constructions**

A- Dans les zones UH et UHa, hors UHb :

- 1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.
- 2 - La hauteur totale des constructions ne peut excéder 15 mètres, sauf dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de l'îlot Charcot retranscrit sur le plan de zonage où la hauteur totale des constructions ne peut excéder 21 mètres.
- 3 - La hauteur totale des bâtiments annexes ne peut excéder 3 mètres.
- 4 - Les sommets des cheminées, les sorties d'escaliers, les pylônes, les supports de lignes électriques, les machineries d'ascenseur ainsi que tout édifice technique peuvent dépasser le volume du toit.

- 5 - L'extension d'une construction existante, dont la hauteur ne respecte par cet article, peut être autorisée à condition que la hauteur de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur de la construction existante.
- 6 - La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

B- Dans le sous secteur UHb :

- 1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.
- 2 - Dans une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement, la hauteur totale des constructions ne peut excéder 15 mètres.
- 3 - Au-delà de la bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement, la hauteur totale des constructions ne peut excéder 10 mètres.
- 4 - La hauteur totale des bâtiments annexes ne peut excéder 3 mètres.
- 5 - Les sommets des cheminées, les sorties d'escaliers, les pylônes, les supports de lignes électriques, les machineries d'ascenseur ainsi que tout édifice technique peuvent dépasser le volume du toit.
- 6 - La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

**UH.3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques actuelles ou futures**

- 1 - Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, des emprises publiques actuelles ou futures.
- 2 - Dans le cas d'ensemble bâti cohérent et afin de préserver des paysages urbains particuliers des marges de recul spécifiques peuvent être imposées. Elles sont alors repérées au plan de zonage.
- 3 - Sur la voie et/ou emprise publique ou la voie privée peuvent être admis dans la hauteur de la verticale de la façade :
  - des retraits ponctuels lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie ;
  - des parties très limitées de construction en débord de 0,60 mètres maximum, sur le domaine public, situées à 3,50 mètres au moins du niveau du trottoir.

Tous débords, saillies et encorbellement sur le domaine public devront respecter le règlement de voirie en vigueur.

- 4 - Les constructions nouvelles et extensions à destination d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 15 mètres du rail de la voie ferrée la plus proche.
- 5 - Les aménagements tels que perrons, marquises, auvents, pergolas, escaliers, sas d'entrée d'une emprise au sol de moins de 5 m<sup>2</sup>, sont autorisés à l'avant des constructions dans la marge de recul dessinée sur le plan de zonage, mais sans toutefois se situer dans la bande des 3 mètres par rapport à l'alignement.  
  
Dans le cas d'une construction existante implantée dans la marge de recul dessinée sur le plan de zonage par rapport à l'alignement, les aménagements tels que perrons, marquises, auvents, pergolas, escaliers, sas d'entrée d'une emprise au sol de moins de 5 m<sup>2</sup>, sont autorisés à l'avant des constructions sans qu'il y ait une distance minimale par rapport à l'alignement.
- 6 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 7 - Dans les OAP l'implantation peut être définie sur le plan de secteur et se sont celles-ci qu'il conviendra de respecter.
- 8 - Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité "HTB" (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des Servitudes.

#### **UH.3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 1 - Toute construction peut s'implanter soit :
  - d'une limite séparative latérale à l'autre ;
  - sur l'une des limites séparatives latérales ;
  - en retrait.
- 2 - En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale à :
  - une distance minimale de 6 mètres, en tout point de la nouvelle façade, par rapport à la limite séparative latérale si la façade comporte des vues directes, ou des balcons ou terrasses en surplomb situées à plus de 40 cm du sol ;
  - une distance minimum de 3 mètres, en tout point de la nouvelle façade, par rapport à la limite séparative latérale si la façade :
    - o est aveugle ;
    - o ne comporte pas de vue directe ;
    - o ne comporte qu'un escalier extérieur.
- 3 - Les terrasses situées jusqu'à 40 cm du sol pourront s'implanter sur les limites séparatives avec pare vue.

- 4 - Les constructions doivent respecter, vis à vis des limites séparatives de fond de terrain, une distance égale à la hauteur totale de la construction hors édicule, sauf dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de l'îlot Charcot retranscrit sur le plan de zonage. Dans ce périmètre d'OAP, les constructions devront respecter, vis-à-vis des limites séparatives de fond de terrain, les mêmes règles que celles relatives aux limites séparatives latérales.
- 5 - L'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article, peut être autorisée dans le prolongement, vertical ou horizontal, du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante par rapport aux limites séparatives, et à condition de ne pas créer de vues directes.
- 6 - Les annexes d'une surface de plancher inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale inférieure ou égale à 3 mètres peuvent s'implanter ou non sur les limites séparatives.
- 7 - Les piscines, jacuzzi et saunas ne pourront s'implanter à moins de 3 mètres des limites séparatives tous débords inclus.
- 8 - Dans tous les cas, les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants. Ainsi, il est souhaitable que toute demande d'autorisation de construire soit accompagnée de renseignements précis concernant l'implantation et le volume des constructions voisines.
- 9 - Cet article ne s'applique pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 10 - Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité "HTB" (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des Servitudes.

#### **UH.3.5.            Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- 1 - La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, terrasses de plus de 40 cm de hauteur par rapport au sol et balcons compris, soit au moins égale à une distance minimale de 10 mètres.
- 2 - Cet article ne s'applique pas aux annexes d'une surface de plancher inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres.
- 3 - Cet article ne s'applique pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 4 - Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité "HTB" (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des Servitudes.

### **UH.3.6. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale**

- 1 - Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires,... Ils ne devront pas porter atteinte aux éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés, sauf contre-indication pour tout élément du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. En ce cas, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 20 centimètres d'épaisseur supplémentaire. Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs des usagers.
- 3 - Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ou similaires pourront être disposés au droit des murs ou en toiture de bâtiments selon les dispositions suivantes :
  - la pose de panneaux solaires sur le versant de toiture sera possible sous réserve de s'insérer dans la composition architecturale de la façade ;
  - en cas de toitures terrasses, les panneaux solaires sont autorisés sous réserve de s'insérer dans la composition architecturale de la façade. L'acrotère pourra contribuer à cette intégration.
- 4 - Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.
- 5 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UH.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **UH.4.1. Dispositions générales**

- 1 - L'architecture est une expression de la culture.  
La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt (article 1 de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture).
- 2 - Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Des adaptations aux règles suivantes peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.



- 3 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111.27 du Code de l'Urbanisme).
- 4 - Les constructions nouvelles devront valoriser le potentiel constructif du terrain en prenant en compte l'environnement. Elles devront chercher à assurer un confort optimal des occupants et utilisateurs par l'ensoleillement, l'intimité et l'isolation phonique des logements.
- 5 - Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.
- 6 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **UH.4.2. Composition des constructions**

- 1 - L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles, s'intégrer harmonieusement dans l'environnement urbain et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
- 2 - Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.
- 3 - Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures (pour chaque côté de la clôture), les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.
- 4 - Les enduits doivent être de tonalité neutre, grège, ton beige.
- 5 - Les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints sont interdits.
- 6 - Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes doivent être peints ou traités. Les matériaux utilisés peuvent être le bois, le PVC ou l'aluminium.
- 7 - L'implantation d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles,...) devra se faire obligatoirement en toiture en-dessous du niveau de faitage, sur le versant non visible du domaine public ou au sol. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.  
Elles doivent être traitées de façon à assurer leur intégration au bâti et doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.
- 8 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **UH.4.3. Volumes**

- 1 - Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant.
- 2 - Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel, pour supporter des volumes, doivent s'harmoniser avec l'environnement existant et la configuration des lieux.
- 3 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **UH.4.4. Toitures**

Tous les types de toitures sont autorisés.

- 1 - La toiture devra présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- 2 - Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de ventilation, de réfrigération, de climatisation, sorties de secours, et autres édifices techniques (...), doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la toiture de la construction.
- 3 - Pour les constructions neuves hors annexes, le matériau de couverture dans le cas de toiture pentue doit être de la tuile plate ou mécanique, de l'ardoise et/ou du zinc.  
Pour les extensions, annexes et garages, les autres matériaux de substitution de teinte et d'appareillage identiques peuvent être autorisés.  
Dans le cas de véranda, les toitures en verre et en aluminium sont autorisées.
- 4 - Le bac acier est interdit.
- 5 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **UH.4.5. Annexes**

Les annexes doivent, dans la mesure du possible, être traitées en harmonie avec la construction existante du point de vue des enduits et couvertures, mais tous les types de matériaux et de composition sont autorisés (shingle,...).

Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**UH.4.6. Clôtures**

- 1 - Tout terrain doit être obligatoirement clôturé sur l'ensemble de ses limites.
- 2 - En bordure de rue et du domaine public, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement, excepté dans le cas d'une construction en retrait indiqué dans l'article UH.8.6 alinéa 3, et de la zone tampon de l'article UH7.1.5.
- 3 - Les clôtures sur rue et le long du domaine public seront constituées par un mur bahut haut de 80 cm maximum et enduit d'une seule teinte. En cas de présence de coffrets de concessionnaires qui ne peuvent être déplacés, la maçonnerie du muret peut déroger très ponctuellement autour des coffrets mais uniquement dans le cadre de rénovations de clôtures existantes et non dans le cas de nouvelle construction et donc de création de clôtures.  
Le mur bahut devra être surmonté d'un dispositif (de type barreaudage, lisses etc...), ajouré ou non. Le grillage est interdit. Le barreaudage vertical est à privilégier. Le festonnage est autorisé mais il ne devra pas couvrir toute la hauteur. Le portail et les portillons peuvent être pleins.  
La clôture n'excédera pas 2 mètres de hauteur totale hors piles et piliers.  
Le barreaudage, vertical de préférence, pourra être doublé d'une haie végétale.  
Les murs pleins sont interdits.
- 4 - En limite du domaine ferroviaire, la clôture peut être constituée d'un mur plein qui devra être enduit des deux côtés. La hauteur de la clôture ne devra pas excéder 2,50 mètres ;
- 5 - Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur totale et seront constituées soit :
  - d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;
  - d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'un barreaudage doublé ou non d'une haie vive ;
  - d'un mur plein revêtu d'un enduit sur chaque côté du mur.Quel que soit le type de clôture, il est préconisé que cette dernière puisse permettre le passage de la petite faune à travers l'aménagement de petits espaces de passage entre 10 cm et 20 cm de diamètre environ tous les 10 mètres, sur l'ensemble du linéaire de la clôture.
- 6 - La tôle ondulée et les plaques de béton sont interdites sur voie et emprise publique et en limite séparative.
- 7 - Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur la reconstruction d'une clôture existante régulièrement édifiée, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximale dans ce cas étant celle de l'existant.
- 8 - Dans le cadre de clôtures existantes et régulièrement édifiées, avant la date d'approbation du présent document, il peut être dérogé très ponctuellement aux règles d'implantation si des contraintes techniques motivées le justifient.
- 9 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **UH.4.7. Prescriptions pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

Sur les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage, et recensés en annexe 4 du présent règlement, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- dans le cas d'une restauration d'un bâtiment identifié, la préservation des éléments de décoration (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, garde corps, débords de toiture, fer forgé,...), pourra être imposée ;
- les aménagements, extensions et surélévations d'un bâtiment identifié doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et le type de toitures. Sont interdits les surélévations ou les extensions lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes. Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture ;
- la sauvegarde des appareillages des façades et des murs (pierres apparentes, briques,...) pourra être imposée ;
- tous les travaux de façades doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux existants ou qui s'harmonisent avec les matériaux existants ;
- l'isolation thermique par l'extérieur n'est pas autorisée ;
- les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles) seront conservés et restaurés dans la mesure du possible.

#### **ARTICLE UH.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

##### **UH.5.1. Traitement des espaces libres**

- 1 - Les espaces verts implantés sur dalle devront comprendre une épaisseur de terre végétale de 40 cm minimum avec une végétation adaptée à la profondeur de la terre, qui permettra une pérennité de la végétation.
- 2 - Dans le cas de bâtiments implantés en retrait, la marge de recul, relative à l'article UH.3.3, doit être végétalisée à l'exception des places de stationnement et de l'accès à la construction.
- 3 - Concernant les plantations, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire se situe en annexe 5 du présent document.
- 4 - Une attention particulière devra être apportée au choix des essences afin d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergisantes. Le site internet du Réseau de Surveillance Aérobiologique (RNSA) qui donne des informations sur les plantes allergisantes peut être consulté à l'adresse suivante <https://www.vegetation-en-ville.org/>.

- 5 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **UH.5.2.           Espaces verts**

- 1 - La surface des espaces verts représentera au moins au moins 40% des espaces libres de toute construction dont la moitié devra être en pleine terre, sauf dans les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation de l'îlot Charcot et de l'îlot de la Poste retranscrits sur le plan de zonage où aucune norme de pleine terre ne s'applique.  
Il sera exigé un arbre par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espace vert.

### **2 - Prescriptions pour le patrimoine végétal protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

Pour les éléments végétaux identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage et recensés en annexe 4 du présent règlement, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément végétal identifié sont soumis à déclaration ;
- les aménagements de voirie et les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la pérennité et la mise en valeur des éléments végétaux identifiés ;
- la coupe ou l'abattage d'un élément végétal identifié peuvent être autorisés pour des raisons sanitaires. Les arbres coupés ou abattus devront alors être remplacés par des essences de qualité équivalente.

- 3 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UH.6 - STATIONNEMENT**

### **UH.6.1.           Places de stationnement pour les véhicules motorisés**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les places commandées pour les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que le nombre de places de stationnement directement accessible soit au moins égal au nombre de logements.

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune des destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres<sup>1</sup> autour de la gare : 1 place de stationnement par logement<sup>2</sup> ;
- pour les constructions à usage d'habitation situées hors du périmètre de 500 mètres autour de la gare :
  - 1,5 place de stationnement par logement individuel ;
  - 1 place de stationnement par logement collectif jusqu'au T2 ;
  - 1,5 place de stationnement par logement collectif à partir du T3.
- pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées<sup>3</sup> ainsi que les résidences universitaires<sup>4</sup> situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres autour de la gare : 0,5 place de stationnement par logement<sup>5</sup> ;
- pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées<sup>3</sup> ainsi que résidences universitaires<sup>4</sup> situées hors du périmètre de 500 mètres autour de la gare : 1 place de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage de bureaux situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres autour de la gare : il ne pourra être construit plus d'une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage de bureaux situées hors du périmètre de 500 mètres autour de la gare : il ne pourra être construit plus d'une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage de commerces et d'artisanat : 1 place de stationnement à partir de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher puis 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant.

Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur. En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement existantes réglementairement. En cas de suppression, les places doivent être restituées.

En cas de division parcellaire, le lot bâti préexistant doit obligatoirement conserver le nombre de place de stationnement existant avant la division.

---

<sup>1</sup> Se référer au plan de zonage

<sup>2</sup> Conformément à l'article L.151-36 du Code de l'Urbanisme

<sup>3</sup> Etablissements mentionnés au 6 du I de l'article L. 312-1 du Code de l'Action Sociale et des Familles

<sup>4</sup> Résidences mentionnées à l'article L. 631-12 du Code de la Construction et de l'Habitation

<sup>5</sup> Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme

## **UH.6.2. Places de stationnement pour les vélos**

- pour les constructions à usage d'habitation, à partir d'opérations de plus de deux logements, il est exigé un local dont les dimensions sont calculées en fonction du ratio suivant :
  - o 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales ;
  - o 1,5 m<sup>2</sup> par logement pour les logements à partir de 3 pièces principales.

La superficie minimale du local ne pourra être inférieure à 3 m<sup>2</sup>. L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.

- pour les constructions à usage de bureaux : il est exigé un local dont les dimensions sont calculées en fonction du ratio suivant : 1,5 m<sup>2</sup> par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.  
La superficie minimale du local ne pourra être inférieure à 3 m<sup>2</sup>. L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante ;
- pour les constructions à usage de commerces de plus de 500 m<sup>2</sup>, les activités artisanales et les services : 1 place par tranche de 10 employés ;
- pour les équipements publics<sup>1</sup> : le nombre de place vélos doit correspondre à minima à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage ;
- pour les établissements scolaires primaires : une place pour 8 à 12 élèves ;
- pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur : une place pour 3 à 5 élèves.

Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

Les constructions à usage de commerces de plus de 500 m<sup>2</sup>, les activités artisanales et les services devront également prévoir un stationnement vélo visiteur qui soit cohérent avec la taille de la construction et sa destination.

---

<sup>1</sup> Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation

### **SECTION III EQUIPEMENT ET RESEAUX**

#### **ARTICLE UH.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

##### **UH.7.1. Accès**

- 1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire :
  - soit directement par une façade sur rue ;
  - soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), d'une largeur minimale de 7 mètres et de 10 mètres maximum.
- 2 - Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès (se référer au règlement Sécurité Incendie SDIS et Syndicat Emeraude).  
Aucune construction ne doit obstruer tout ou partie de l'accès.
- 3 - Un seul accès véhicule par unité foncière est autorisé.
- 4 - Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- 5 - Entre l'alignement et le portail d'accès à une construction à usage d'habitation de plus de 10 logements, doit exister, lorsque cela est techniquement possible, une zone tampon d'une profondeur de 5 mètres, permettant à un véhicule de ne pas entraver la circulation des flux piétons et des véhicules.
- 6 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

##### **UH.7.2. Voirie**

- 1 - Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et ne doivent pas être inférieures à 7 mètres dans le cas de nouvelle voie (trottoir(s) et chaussée roulante compris).  
Aucune construction ne doit obstruer tout ou partie de la voie.
- 2 - Les voies en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte (voir la définition des aires de retournements).
- 3 - Cet article devra respecter les prescriptions du Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ainsi que l'Arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.



- 4 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UH.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **UH.8.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **UH.8.2. Assainissement**

Quel que soit le type du réseau d'assainissement public (séparatif ou unitaire) desservant l'unité foncière, le propriétaire devra réaliser les installations intérieures d'évacuation des eaux usées et pluviales en mode séparatif.

Lorsque le réseau est de type séparatif, la collecte des effluents est assurée par deux canalisations :

- l'une recevant les eaux usées, avec pour exutoire une station de dépollution,
- l'autre recevant les eaux pluviales, avec un rejet au milieu naturel.

Pour tout point concernant l'assainissement public notamment les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, les prescriptions des règlements en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV) et du SIARE (Syndicat Intercommunal de la Région d'Enghien-les-Bains) s'imposent.

### **UH.8.3. Assainissement des eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques rendant impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire au réseau d'assainissement public. Dans ce cas, le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.

Tout nouveau raccordement au réseau public d'assainissement requiert une autorisation administrative de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée ou du SIARE.

Pour les parcelles à bâtir non desservies par le réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement non-collectif conforme est obligatoire. La faisabilité et le choix de ce dispositif doivent être déterminés par une étude de sol et de définition de filière de traitement, réalisée par un bureau d'étude spécialisé. La dissolution du gypse étant accentuée par les infiltrations d'eau dans le sol, pour les parcelles où la présence de gypse est confirmée, l'infiltration des eaux usées même prétraitées, est strictement interdite.

Le projet d'installation d'assainissement non collectif devra être approuvé par le service public d'assainissement non-collectif (SPANC) assuré par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée.

#### **UH.8.4. Assainissement des eaux pluviales**

Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées au niveau des parcelles privées ne sont pas admises directement aux réseaux publics d'eaux pluviales ou unitaires.

La restitution au sol des eaux pluviales collectées par les projets (notamment par épandage souterrain de faible profondeur ou noues en surface) devra systématiquement être la première solution recherchée pour les 8 premiers millimètres de chaque pluie. Ainsi, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales est la règle de principe.

Toutefois, cette recherche de solution in situ devra prendre en compte la perméabilité du sol, la surface disponible et les risques géotechniques. La dissolution du gypse étant accentuée par les infiltrations d'eau dans le sol, pour les parcelles où la présence de gypse est confirmée (conformément au point 9 de l'article UH.1.2 qui demande une étude de sous-sol, réalisée par un bureau d'études spécialisé et agréé, afin d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse), l'infiltration par puisard est interdite.

Si la restitution au sol des eaux pluviales du projet n'est pas possible, l'autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales ou unitaire est conditionnée au respect d'une limitation de débit (débit de fuite) définie dans les règlements d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et du SIARE.

L'obligation d'installation d'un séparateur d'hydrocarbures, récupérant les eaux de ruissellement des zones de stationnement, est définie dans les règlements en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et du SIARE, en fonction du nombre d'emplacements et du type de véhicules stationnés.

#### **UH.8.5. Autres réseaux**

- 1 - La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.
- 2 - Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.
- 3 - Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.
- 4 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **UH.8.6. Déchets urbains**

- 1- Le stockage des containers doit se faire sur le domaine privé.
- 2 - Les constructions, à l'exception des maisons individuelles, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées,...) pour le stockage des déchets, y compris les encombrants (se référer à l'annexe 3 du présent règlement et au règlement du Syndicat Emeraude).

- 3 - Dans le cas d'une construction en retrait, la clôture sur rue d'une construction à usage d'habitation de plus de 10 logements, devra comporter un retrait permettant le placement des encombrants et des containers d'ordures ménagères hors de l'espace public pour les jours de collecte uniquement. La longueur et la profondeur de ce retrait seront à déterminer avec le Syndicat Emeraude, en fonction du nombre et de la typologie des logements. Cet espace peut être mutualisé avec la zone tampon pour le retrait des véhicules s'il est assez important les jours de collectes et sera soumis à avis des services techniques.
- 4 - Dans le cas d'une construction à l'alignement, il est demandé la création d'un local destiné à stocker les encombrants d'une surface de plancher de 5 m<sup>2</sup> minimum au sein d'une construction à usage d'habitation de plus de 10 logements, afin d'éviter le dépôt sauvage de déchets encombrants sur l'espace public. Ce local permettra d'accueillir les grands cartons et les objets encombrants avant leur ramassage.
- 5 - Dans le cas de bornes d'apport volontaire - BAV - elles devront se placer à l'intérieur de l'unité foncière et être positionnées derrière une clôture basse permettant le ramassage par un bras articulé.
- 6 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UI**

*Cette zone couvre la zone d'activités économiques du Moutier.*

**SECTION I  
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE****ARTICLE UI.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES****UI.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits**

- 1 - Les constructions à usage d'habitation.
- 2 - Les constructions à usage de commerce.
- 3 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 4 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 111-33 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.
- 5 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**UI.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions**

- 1 - Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, à la conception du projet (cours anglaise, patios, puits de lumière,...), ainsi qu'aux aménagements paysagers, ou encore à l'exploitation d'énergies renouvelables.
- 2 - Les constructions à usage industriel et artisanal à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.
- 3 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.
- 4 - L'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

- 5 - La reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés ne respectant pas les règles du présent règlement, mais édifiés de manière légale, est possible à condition que le sinistre date de moins de 10 ans.
- 6 - La carte "retrait-gonflement des sols argileux", présente dans le dossier des Annexes, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux.  
Dans ces secteurs, les constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol sont autorisées à condition que le constructeur prenne toutes les dispositions pour en assurer la stabilité. Des préconisations sont rappelées dans l'annexe technique retrait-gonflement des sols argileux située dans le dossier des Annexes.  
En zone rouge de la carte des risques retraits et gonflements des sols argileux, les constructions sont autorisées à condition qu'une étude de sous-sol, réalisée par un bureau d'études spécialisé et agréé, soit réalisée.
- 7 - La carte "remontée de la nappe phréatique"<sup>1</sup> matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques d'inondation par remontée de la nappe phréatique.  
Dans ces secteurs, les constructions sont autorisées à condition que le constructeur prenne toute précaution pour assurer la stabilité de ces constructions. Certaines précautions pourront être prises telles que, par exemple, une élévation des rez-de-chaussée, une adaptabilité des fondations, une utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, etc.  
Dans les secteurs concernés par la nappe sub-affleurante, la construction et la reconstruction des sous-sols sont interdites.
- 8 - La carte "Contraintes du sol et du sous-sol", présente dans le dossier des Annexes, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés aux terrains alluvionnaires compressibles.  
Dans ces secteurs, les constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol sont autorisées à condition que le constructeur effectue une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement et qu'il prenne toutes les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes du sol autorisées.  
De plus, dans ces terrains saturés d'eau, les sous-sols enterrés et l'assainissement autonome sont vivement déconseillés.
- 9 - La carte du zonage du P.L.U. matérialise les secteurs dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg.  
Dans ces secteurs, toute construction sera, si possible, évitée sur une distance de 5 mètres de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.
- 10 - La carte du zonage du P.L.U. matérialise des axes de ruissellement. Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements seront évitées sur une distance de 10 m de part et d'autre de l'infrastructure ou de la voie. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée.

---

<sup>1</sup> Se référer à carte présentée en annexe 2 du présent règlement

- 11 - Concernant les sites industriels et d'activités de service anciens ou actuels ayant eu une activité potentiellement polluante répertoriés dans la base de données BASIAS, si l'existence d'une pollution était avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

## **ARTICLE UI.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sans objet.

### **SECTION II**

## **CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

## **ARTICLE UI.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **UI.3.1. Emprise au sol**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 80% de la superficie du terrain.

Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **UI.3.2. Hauteur des constructions**

- 1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.
- 2 - La hauteur totale des constructions ne peut excéder 13 mètres.
- 3 - Les sommets des cheminées, les sorties d'escaliers, les pylônes, les supports de lignes électriques, les machineries d'ascenseur ainsi que tout édifice technique peuvent dépasser le volume du toit.
- 4 - L'extension d'une construction existante, dont la hauteur ne respecte par cet article, peut être autorisée à condition que la hauteur de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur de la construction existante.
- 5 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **UI.3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques, actuelles ou futures**

- 1 - Les constructions nouvelles et extensions doivent être édifiées avec un retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, des emprises publiques actuelles ou futures.

- 2 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **UI.3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 1 - Toute construction peut être implantée :

- sur les limites séparatives à condition que l'unité foncière voisine soit située en UI ;
- soit en retrait des limites séparatives.

- 2 - Dans le cas d'une construction implantée en retrait, la marge de retrait sera au moins égale à :

- une distance de  $L = H$  avec un minimum de 6 mètres par rapport à la limite séparative latérale en cas de vue directe, ou des balcons ou terrasses en surplomb situées à plus de 40 cm du sol ;
- une distance de  $L = H/2$  avec un minimum de 2 mètres par rapport à la limite séparative latérale si la façade :
  - o est aveugle ;
  - o comporte des éclairagements sans vue directe ;
  - o ne comporte qu'un escalier extérieur.

- 3 - L'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article, peut être autorisée dans le prolongement, vertical ou horizontal, du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante par rapport aux limites séparatives, et à condition de ne pas créer de vues directes.

- 4 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **UI.3.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- 1 - La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, terrasses de plus de 40 cm de hauteur par rapport au sol et balcons compris, soit au moins égale à :

- une distance minimale de 6 mètres si au moins une des deux façades, en vis-à-vis, comporte des vues directes ;
- une distance minimale de 2 mètres si aucune des deux façades, en vis-à-vis, de chaque construction ne comporte de vue directe.

- 2 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **UI.3.6. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale**

- 1 - Les projets participeront par leur forme à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires.
- 2 - Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. L'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 20 centimètres d'épaisseur supplémentaire.  
Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs des usagers.
- 3 - Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ou similaires pourront être disposés au droit des murs ou en toiture de bâtiments.
- 4 - Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.
- 5 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UI.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **UI.4.1. Dispositions générales**

- 1 - L'architecture est une expression de la culture.  
La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt (article 1 de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture).
- 2 - Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Des adaptations aux règles suivantes peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.
- 3 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111.27 du Code de l'Urbanisme).



- 4 - Les constructions nouvelles devront valoriser le potentiel constructif du terrain en prenant en compte l'environnement. Elles devront chercher à assurer un confort optimal des occupants et utilisateurs par l'ensoleillement, l'intimité et l'isolation phonique.
- 5 - Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.
- 6 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **UI.4.2. Composition des constructions**

- 1 - Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures (pour chaque côté de la clôture), les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.
- 2 - Les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints sont interdits.
- 3 - Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes doivent être peints ou traités. Les matériaux utilisés peuvent être le bois, le PVC ou l'aluminium.
- 4 - L'implantation d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles,...) devra se faire obligatoirement en toiture en-dessous du niveau de faitage, sur le versant non visible du domaine public ou au sol. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.  
Elles doivent être traitées de façon à assurer leur intégration au bâti et doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.
- 5 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **UI.4.3. Volumes**

- 1 - Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant.
- 2 - Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel, pour supporter des volumes, doivent s'harmoniser avec l'environnement existant et la configuration des lieux.
- 3 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **UI.4.4. Toitures**

- 1 - La toiture devra présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Tous les types de toitures sont autorisés.
- 2 - Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de ventilation, de réfrigération, de climatisation, sorties de secours, et autres édifices techniques (...), doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la toiture de la construction.
- 3 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **UI.4.5. Clôtures**

- 1 - En bordure des voies et du domaine public, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement. Elles seront constituées d'un mur de 0,50 m minimum de haut réalisé avec des matériaux naturels ou des parpaings enduits, pouvant être couvert d'un chaperon surmonté éventuellement d'une grille, d'un treillage ou d'une barrière ajourée. L'ensemble ne doit pas excéder 2,00 m de haut, hormis pour les portes, portillons et portails, piles et piliers.  
Les plaques de béton préfabriquées sont interdites.

- 2 - Les clôtures en limites séparatives peuvent être de même nature que les clôtures sur rue, ou simplement être constituées d'un treillage, qui peut être doublé d'une haie. Elles ne peuvent excéder 2,50 mètres de hauteur totale.

Quel que soit le type de clôture, il est préconisé que cette dernière puisse permettre le passage de la petite faune à travers l'aménagement de petits espaces de passage entre 10 cm et 20 cm de diamètre environ tous les 10 mètres, sur l'ensemble du linéaire de la clôture.

- 3 - En limite du domaine ferroviaire, la clôture peut être constituée d'un mur plein qui devra être enduit des deux côtés. La hauteur de la clôture ne devra pas excéder 2,50 mètres.
- 4 - Exceptionnellement, les dispositions de l'article UI.4.4 pourront ne pas être imposées en cas de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural aura été particulièrement étudiée.
- 5 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UI.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **UI.5.1. Traitement des espaces libres**

- 1 - Les espaces verts implantés sur dalle devront comprendre une épaisseur de terre végétale de 40 cm minimum avec une végétation adaptée à la profondeur de la terre, qui permettra une pérennité de la végétation.

- 2 - Dans le cas de bâtiments implantés en retrait, la marge de recul doit être végétalisée à l'exception des places de stationnement et de l'accès à la construction.
- 3 - Concernant les plantations, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire se situe en annexe 5 du présent document.
- 4 - Une attention particulière devra être apportée au choix des essences afin d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergisantes. Le site internet du Réseau de Surveillance Aérobiologique (RNSA) qui donne des informations sur les plantes allergisantes peut être consulté à l'adresse suivante <https://www.vegetation-en-ville.org/>.
- 5 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **UI.5.2.           Espaces verts**

- 1 - La surface des espaces verts représentera au moins 40% de la surface des espaces libres de toute construction hors aires de stationnement. Dans la mesure du possible, le maintien ou la création d'espaces de pleine terre est à favoriser.  
La surface des toitures-terrasses végétalisées est prise en compte pour 50% dans le calcul des espaces verts.  
Il sera exigé un arbre par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espace vert.
- 2 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UI.6 - STATIONNEMENT**

### **UI.6.1.           Places de stationnement pour les véhicules motorisés**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune des destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage de bureaux : il ne pourra être construit plus d'une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage de commerces et d'artisanat : 1 place de stationnement à partir de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher puis 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire ;

- pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant.

Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement existantes réglementairement. En cas de suppression, les places doivent être restituées. Cette règle n'est pas applicable aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En cas de division parcellaire, le lot bâti préexistant doit obligatoirement conserver le nombre de place de stationnement existant avant la division. Cette règle n'est pas applicable aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **UI.6.2. Places de stationnement pour les vélos**

- pour les constructions à usage de bureaux : il est exigé un local dont les dimensions sont calculées en fonction du ratio suivant : 1,5 m<sup>2</sup> par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.  
La superficie minimale du local ne pourra être inférieure à 3 m<sup>2</sup>. L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante ;
- pour les constructions à usage de commerces de plus de 500 m<sup>2</sup>, les activités artisanales et les services : 1 place par tranche de 10 employés<sup>1</sup> ;
- pour les constructions tertiaires ou industrielles<sup>2</sup> : le nombre de place vélos doit correspondre à minima à 15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément, sur déclaration du maître d'ouvrage ;
- pour les équipements publics<sup>2</sup> : le nombre de place vélos doit correspondre à minima à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

Les constructions à usage de commerces de plus de 500 m<sup>2</sup>, les activités artisanales et les services devront également prévoir un stationnement vélo visiteur qui soit cohérent avec la taille de la construction et sa destination.

---

<sup>1</sup> Conversion en m<sup>2</sup> : 1 emploi = 65 m<sup>2</sup> pour le commerce et les services, 1 emploi = 30 à 50 m<sup>2</sup> pour l'artisanat

<sup>2</sup> Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation

### **SECTION III EQUIPEMENT ET RESEAUX**

#### **ARTICLE UI.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

##### **UI.7.1. Accès**

- 1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire :
  - soit directement par une façade sur rue ;
  - soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), d'une largeur minimale de 5 mètres en cas de sens unique et de 7 mètres en cas de double sens.
- 2 - Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès (se référer au règlement Sécurité Incendie SDIS et Syndicat Emeraude).  
Aucune construction ne doit obstruer tout ou partie de l'accès.
- 3 - Un seul accès véhicule par unité foncière est autorisé.
- 4 - Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- 5 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

##### **UI.7.2. Voirie**

- 1 - Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et ne doivent pas être inférieures à 5 mètres en cas de sens unique et 7 mètres en cas de double sens (trottoir(s) et chaussée roulante compris).  
Aucune construction ne doit obstruer tout ou partie de la voie.
- 2 - Les voies en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte (voir la définition des aires de retournements).
- 3 - Cet article devra respecter les prescriptions du Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ainsi que l'Arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.
- 4 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UI.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **UI.8.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **UI.8.2. Assainissement**

Quel que soit le type du réseau d'assainissement public (séparatif ou unitaire) desservant l'unité foncière, le propriétaire devra réaliser les installations intérieures d'évacuation des eaux usées et pluviales en mode séparatif.

Lorsque le réseau est de type séparatif, la collecte des effluents est assurée par deux canalisations :

- l'une recevant les eaux usées, avec pour exutoire une station de dépollution,
- l'autre recevant les eaux pluviales, avec un rejet au milieu naturel.

Pour tout point concernant l'assainissement public notamment les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, les prescriptions des règlements en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV) et du SIARE (Syndicat Intercommunal de la Région d'Enghien-les-Bains) s'imposent.

### **UI.8.3. Assainissement des eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques rendant impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire au réseau d'assainissement public. Dans ce cas, le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.

Tout nouveau raccordement au réseau public d'assainissement requiert une autorisation administrative de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée ou du SIARE.

Pour les parcelles à bâtir non desservies par le réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement non-collectif conforme est obligatoire. La faisabilité et le choix de ce dispositif doivent être déterminés par une étude de sol et de définition de filière de traitement, réalisée par un bureau d'étude spécialisé. La dissolution du gypse étant accentuée par les infiltrations d'eau dans le sol, pour les parcelles où la présence de gypse est confirmée, l'infiltration des eaux usées même prétraitées, est strictement interdite.

Le projet d'installation d'assainissement non collectif devra être approuvé par le service public d'assainissement non-collectif (SPANC) assuré par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée.

#### **UI.8.4. Assainissement des eaux pluviales**

Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées au niveau des parcelles privées ne sont pas admises directement aux réseaux publics d'eaux pluviales ou unitaires.

La restitution au sol des eaux pluviales collectées par les projets (notamment par épandage souterrain de faible profondeur ou noues en surface) devra systématiquement être la première solution recherchée pour les 8 premiers millimètres de chaque pluie. Ainsi, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales est la règle de principe.

Toutefois, cette recherche de solution in situ devra prendre en compte la perméabilité du sol, la surface disponible et les risques géotechniques. La dissolution du gypse étant accentuée par les infiltrations d'eau dans le sol, pour les parcelles où la présence de gypse est confirmée (conformément au point 9 de l'article UI.1.2 qui demande une étude de sous-sol, réalisée par un bureau d'études spécialisé et agréé, afin d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse), l'infiltration par puisard est interdite.

Si la restitution au sol des eaux pluviales du projet n'est pas possible, l'autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales ou unitaire est conditionnée au respect d'une limitation de débit (débit de fuite) définie dans les règlements d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et du SIARE.

L'obligation d'installation d'un séparateur d'hydrocarbures, récupérant les eaux de ruissellement des zones de stationnement, est définie dans les règlements en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et du SIARE, en fonction du nombre d'emplacements et du type de véhicules stationnés.

#### **UI.8.5. Autres réseaux**

- 1 - La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.
- 2 - Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.
- 3 - Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.
- 4 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **UI.8.6. Déchets urbains**

- 1- Le stockage des containers doit se faire sur le domaine privé.
- 2 - Les constructions doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées,...) pour le stockage des déchets, y compris les encombrants (se référer à l'annexe 3 du présent règlement et au règlement du Syndicat Emeraude).

- 3 - Dans le cas de bornes d'apport volontaire - BAV - elles devront se placer à l'intérieur de l'unité foncière et être positionnées derrière une clôture basse permettant le ramassage par un bras articulé.
- 4 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



**DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UM**

*Cette zone couvre une grande part du territoire communal et correspond aux secteurs à dominante d'habitat pavillonnaire.*

*La zone comprend un sous-secteur UMa qui correspond à la Côte de Deuil.*

**SECTION I  
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE****ARTICLE UM.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES****UM.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits**

- 1 - Les constructions à usage industriel.
- 2 - Les constructions à usage d'entrepôt.
- 3 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 4 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 111-33 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.
- 5 - Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, les entreposages de véhicules ainsi que les entreprises de transformation de matériaux de récupération.
- 6 - La démolition totale ou partielle des éléments du patrimoine bâti à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage peut être interdite. Elle est obligatoirement soumise à l'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.
- 7 - Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer des éléments du patrimoine bâti à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage peuvent être interdits et sont obligatoirement soumis à autorisation d'urbanisme.
- 8 - La transformation en habitations des surfaces d'artisanat, de commerce ou de bureaux en rez-de-chaussée, existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, est interdite au niveau de la parcelle suivante : AL : 548.  
Cette règle s'applique également à la nouvelle parcelle créée en cas de division foncière de la parcelle précitée.
- 9 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**UM.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions**

- 1 - Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, à la conception du projet (cours anglaise, patios, puits de lumière,...), ainsi qu'aux aménagements paysagers, ou encore à l'exploitation d'énergies renouvelables.
- 2 - Les constructions à usage artisanal et de commerce à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.
- 3 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, parcs de stationnement, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, etc. ;
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.
- 4 - L'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- 5 - La reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés ne respectant pas les règles du présent règlement, mais édifiés de manière légale, est possible à condition que le sinistre date de moins de 10 ans.
- 6 - Dans la zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Paris Charles de Gaulle<sup>1</sup>, les nouvelles constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Un seul logement est autorisé par unité foncière. L'unité foncière est divisible une seule fois.
- 7 - Dans la zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Paris Charles de Gaulle<sup>1</sup>, les extensions des constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas :
  - 30% de la surface de plancher si la construction à usage d'habitation existante est supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> ;
  - 40% la surface de plancher si la construction à usage d'habitation existante est inférieure à 100 m<sup>2</sup>.
- 8 - La carte "retrait-gonflement des sols argileux", présente dans le dossier des Annexes, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux.

---

<sup>1</sup> Se référer à carte présentée en annexe 1 du présent règlement

Dans ces secteurs, les constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol sont autorisées à condition que le constructeur prenne toutes les dispositions pour en assurer la stabilité. Des préconisations sont rappelées dans l'annexe technique retrait-gonflement des sols argileux située dans le dossier des Annexes.

En zone rouge de la carte des risques retraits et gonflements des sols argileux, les constructions sont autorisées à condition qu'une étude de sous-sol, réalisée par un bureau d'études spécialisé et agréé, soit réalisée.

- 9 - La carte "remontée de la nappe phréatique"<sup>1</sup>, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques d'inondation par remontée de la nappe phréatique.

Dans ces secteurs, les constructions sont autorisées à condition que le constructeur prenne toute précaution pour assurer la stabilité de ces constructions. Certaines précautions pourront être prises telles que, par exemple, une élévation des rez-de-chaussée, une adaptabilité des fondations, une utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, etc.

Dans les secteurs concernés par la nappe sub-affleurante, la construction et la reconstruction des sous-sols sont interdites.

- 10 - La carte "Contraintes du sol et du sous-sol", présente dans le dossier des Annexes, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse.

Dans ces secteurs, les constructions sont autorisées à condition qu'une étude de sous-sol, réalisée par un bureau d'études spécialisé et agréé, soit réalisée et produite au dossier afin d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci.

Dans le cas où la présence de gypse serait avérée, les constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol sont autorisées à condition que le constructeur prenne toutes les dispositions pour en assurer la stabilité.

- 11 - La carte "Contraintes du sol et du sous-sol", présente dans le dossier des Annexes, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés aux terrains alluvionnaires compressibles.

Dans ces secteurs, les constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol sont autorisées à condition que le constructeur effectue une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement et qu'il prenne toutes les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes du sol autorisées.

De plus, dans ces terrains saturés d'eau, les sous-sols enterrés et l'assainissement autonome sont vivement déconseillés.

- 12 - La carte du zonage du P.L.U. matérialise les secteurs dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg.

Dans ces secteurs, toute construction sera, si possible, évitée sur une distance de 5 mètres de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

- 13 - La carte du zonage du P.L.U. matérialise des axes de ruissellement. Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, toutes les ouvertures (notamment les soupiroux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements seront évitées sur une distance de 10 m de part et d'autre de

---

<sup>1</sup> Se référer à carte présentée en annexe 2 du présent règlement

l'infrastructure ou de la voie. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée.

- 14 - Les nouvelles constructions à usage d'habitation situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté préfectoral n°03-053 du 15 avril 2003 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres, et/ou identifiés par le zonage du PEB, doivent respecter les dispositions de l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.
- 15 - Concernant les sites industriels et d'activités de service anciens ou actuels ayant eu une activité potentiellement polluante répertoriés dans la base de données BASIAS, si l'existence d'une pollution était avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

## **ARTICLE UM.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

- 1 - A partir de 10 logements, tout programme de logements collectifs ou individuels devra comporter un pourcentage de logements locatifs sociaux éligibles au titre de la loi S.R.U. Ainsi, les opérations d'un total de 10 logements et plus, qu'ils soient collectifs ou individuels, sont autorisées sous réserve qu'au moins 30 % des logements réalisés soient affectés au logement locatif social. Le nombre de logements sera arrondi à l'unité supérieure.
- 2 - Les constructions neuves et les divisions de constructions existantes sont concernées par le paragraphe précédent.  
Les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension des constructions existantes et ne créant pas de nouveaux logements ne sont pas concernés par ce dispositif.

## **SECTION II**

### **CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

## **ARTICLE UM.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **UM.3.1. Emprise au sol**

- 1 - L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.
- 2 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **UM.3.2. Hauteur des constructions**

- 1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.
- 2 - La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'acrotère et 10 mètres au faîtage.

- 3 - La hauteur totale des bâtiments annexes ne peut excéder 3 mètres.
- 4 - Les sommets des cheminées, les sorties d'escaliers, les pylônes, les supports de lignes électriques, les machineries d'ascenseur ainsi que tout édicule technique peuvent dépasser le volume du toit.
- 5 - L'extension d'une construction existante, dont la hauteur ne respecte par cet article, peut être autorisée à condition que la hauteur de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur de la construction existante.
- 6 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **UM.3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques, actuelles ou futures**

#### **1 - Dans la zone UM hors sous secteur UMa :**

Les constructions nouvelles et extensions doivent être édifiées avec un retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées ou de la limite d'emprise publique, actuelles ou futures.

#### **2 - Dans le sous secteur UMa :**

Les constructions nouvelles et extensions doivent être édifiées avec un retrait d'au moins 10 mètres de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées ou de la limite d'emprise publique, actuelles ou futures.

- 3 - Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin et ainsi préserver des paysages urbains particuliers et/ ou des ensembles bâtis cohérents, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées. Dans ce dernier, des marges de recul sont alors repérées au plan de zonage.
- 4 - L'extension ou la surélévation d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sous réserve de ne pas aggraver l'écart de la construction existante par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques.
- 5 - Implantation par rapport à l'emplacement réservé pour l'avenue du Paris :
  - dans la zone non aedificandi (indiquée sur le plan de zonage), toutes les constructions sont interdites mises à part celles d'équipements d'intérêt général liées à la voirie et aux réseaux divers. Les changements de destination vers l'habitation ainsi que tout nouveau logement est interdit ;
  - dans la zone de marge de recul (indiquée sur le plan de zonage), seules sont autorisées les annexes d'une surface de plancher inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale inférieure ou égale à 3 mètres. Les changements de destination vers l'habitation ainsi que tout nouveau logement est interdit.

- 6 - Les constructions nouvelles et extensions à destination d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 15 mètres du rail de la voie ferrée la plus proche.
- 7 - Les aménagements tels que perrons, marquises, auvents, pergolas, escaliers, sas d'entrée d'une emprise au sol de moins de 5 m<sup>2</sup>, sont autorisés à l'avant des constructions même si leur implantation ne respecte pas le point 1 du présent article, mais sans toutefois se situer dans la bande des 3 mètres par rapport à l'alignement.
- Dans le cas d'une construction existante implantée dans la bande des 5 mètres par rapport à l'alignement, les aménagements tels que perrons, marquises, auvents, pergolas, escaliers, sas d'entrée d'une emprise au sol de moins de 5 m<sup>2</sup>, sont autorisés à l'avant des constructions sans qu'il y ait une distance minimale par rapport à l'alignement.
- 8 - Dans tous les cas, les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants. Ainsi, il est souhaitable que toute demande d'autorisation de construire soit accompagnée de renseignements précis concernant l'implantation et le volume des constructions voisines.
- 9 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **UM.3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 1 - Toute construction doit s'implanter obligatoirement soit :
- en retrait des limites séparatives latérales ;
  - sur l'une des limites séparatives latérales.
- 2 - La marge de recul sera au moins égale à :
- une distance minimale de 7 mètres en tout point de la nouvelle façade, par rapport à la limite séparative latérale si la façade comporte des vues directes ou des balcons ou terrasses en surplomb situées à plus de 40 cm du sol ;
  - une distance minimum de 3 mètres, en tout point de la nouvelle façade, par rapport à la limite séparative latérale si la façade :
    - o est aveugle ;
    - o ne comporte pas de vue directe ;
    - o ne comporte qu'un escalier extérieur.
- 3 - Les constructions doivent respecter vis à vis des limites séparatives de fond de terrain une distance de 8 mètres minimum.

- 4 - L'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article, peut être autorisée dans le prolongement, vertical ou horizontal, du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante par rapport aux limites séparatives, et à condition de ne pas créer de vues directes.
- 5 - Les annexes d'une surface de plancher inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale inférieure ou égale à 3 mètres peuvent s'implanter ou non sur les limites séparatives.
- 6 - Les piscines, jacuzzi et saunas doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives tous rebords inclus.
- 7 - Les terrasses situées jusqu'à 40 cm du sol pourront s'implanter sur les limites séparatives avec pare vue.
- 8 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **UM.3.5.            Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

#### 1 - Dans la zone UM, hors sous secteur UMa :

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, terrasses de plus de 40 cm de haut par rapport au terrain et balcons compris, soit au moins égale à :

- une distance minimale de 12 mètres si au moins une des deux façades, en vis-à-vis, comporte des baies comportant des vues directes ;
- une distance minimale de 4 mètres si aucune des deux façades, en vis-à-vis, de chaque construction ne comporte de baie assurant une de vue directe.

#### 2 - Dans le sous secteur UMa :

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, terrasses de plus de 40 cm de haut par rapport au terrain et balcons compris, soit au moins égale à :

- une distance minimale de 16 mètres si au moins une des deux façades, en vis-à-vis, comporte des vues directes ;
- une distance minimale de 6 mètres si aucune des deux façades, en vis-à-vis, de chaque construction ne comporte pas de vue directe.

- 3 - Cet article ne s'applique pas aux annexes d'une surface de plancher inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale inférieure ou égale à 3 mètres.
- 4 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **UM.3.6. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale**

- 1 - Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires,... Ils ne devront pas porter atteinte aux éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés, sauf contre-indication pour tout élément du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. En ce cas, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 20 centimètres d'épaisseur supplémentaire. Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs des usagers.
- 3 - Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ou similaires pourront être disposés au droit des murs ou en toiture de bâtiments selon les dispositions suivantes :
  - la pose de panneaux solaires sur le versant de toiture sera possible sous réserve de s'insérer dans la composition architecturale de la façade ;
  - en cas de toitures terrasses, les panneaux solaires sont autorisés sous réserve de s'insérer dans la composition architecturale de la façade. L'acrotère pourra contribuer à cette intégration.
- 4 - Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.
- 5- Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UM.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **UM.4.1. Dispositions générales**

- 1 - L'architecture est une expression de la culture.  
La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt (article 1 de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture).
- 2 - Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Des adaptations aux règles suivantes peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.



- 3 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111.27 du Code de l'Urbanisme).
- 4 - Les constructions nouvelles devront valoriser le potentiel constructif du terrain en prenant en compte l'environnement. Elles devront chercher à assurer un confort optimal des occupants et utilisateurs par l'ensoleillement, l'intimité et l'isolation phonique des logements.
- 5 - Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.
- 6 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **UM.4.2. Composition des constructions**

- 1 - L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles, s'intégrer harmonieusement dans l'environnement urbain et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
- 2 - Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.
- 3 - Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures (pour chaque côté de la clôture), les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.
- 4 - Les enduits doivent être de tonalité neutre, grège, ton beige.
- 5 - Les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints sont interdits.
- 6 - Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes doivent être peints ou traités. Les matériaux utilisés peuvent être le bois, le PVC ou l'aluminium.
- 7 - En cas de travaux sur le bâti existant, les parements en pierre, en briques, les modénatures et motifs divers peuvent être maintenus ou restitués, et les menuiseries extérieures pourront être maintenues à l'identique.
- 8 - L'implantation d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles,...) devra se faire obligatoirement en toiture en-dessous du niveau de faitage, sur le versant non visible du domaine public ou au sol. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.  
Elles doivent être traitées de façon à assurer leur intégration au bâti et doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

- 9 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **UM.4.3. Volumes**

- 1 - Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant.
- 2 - Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel, pour supporter des volumes, doivent s'harmoniser avec l'environnement existant et la configuration des lieux.
- 3 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **UM.4.4. Toitures**

Tous les types de toiture sont autorisés.

- 1 - La toiture devra présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- 2 - Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de ventilation, de réfrigération, de climatisation, sorties de secours, et autres édifices techniques (...), doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la toiture de la construction.
- 3 - Pour les constructions neuves hors annexes, le matériau de couverture dans le cas de toiture pentue doit être de la tuile plate ou mécanique, de l'ardoise et/ou du zinc.  
Pour les extensions, annexes et garages, les autres matériaux de substitution de teinte et d'appareillage identiques peuvent être autorisés.  
Dans le cas de véranda, les toitures en verre et en aluminium sont autorisées.
- 4 - Le bac acier est interdit.
- 5 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **UM.4.5. Annexes**

Les annexes doivent, dans la mesure du possible, être traitées en harmonie avec la construction existante du point de vue des enduits et couvertures.

Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**UM.4.6. Clôtures**

- 1 - Tout terrain doit être obligatoirement clôturé sur l'ensemble de ses limites.
- 2 - En bordure de rue ou du domaine public, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement, excepté dans le cas d'une construction en retrait indiqué dans l'article UM.8.6 alinéa 3 et dans le cas de la zone tampon de l'article UM 7.1.5.
- 3 - Les clôtures sur rue ou le long du domaine public seront constituées par un mur bahut haut de 80 cm maximum et enduit d'une seule teinte. En cas de présence de coffrets de concessionnaires qui ne peuvent être déplacés, la maçonnerie du muret peut déroger très ponctuellement autour des coffrets mais uniquement dans le cadre de rénovations de clôtures existantes et non dans le cas de nouvelle construction et donc de création de clôtures.  
Le mur bahut devra être surmonté d'un dispositif (de type barreaudage, lisses etc...), ajouré ou non. Le grillage est interdit. Le barreaudage vertical est à privilégier. Le festonnage est autorisé mais il ne devra pas faire toute la hauteur. Le portail et les portillons peuvent être pleins.  
La clôture n'excédera pas 2 mètres de hauteur totale hors piles et piliers.  
Le barreaudage, vertical de préférence, pourra être doublé d'une haie végétale.  
Les murs pleins sont interdits.
- 4 - En limite du domaine ferroviaire, la clôture peut être constituée d'un mur plein qui devra être enduit des deux côtés. La hauteur de la clôture ne devra pas excéder 2,50 mètres ;
- 5 - Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur totale et seront constituées soit :
  - d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;
  - d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'un barreaudage doublé ou non d'une haie vive ;
  - d'un mur plein revêtu d'un enduit sur chaque côté du mur.Quel que soit le type de clôture, il est préconisé que cette dernière puisse permettre le passage de la petite faune à travers l'aménagement de petits espaces de passage entre 10 cm et 20 cm de diamètre environ tous les 10 mètres, sur l'ensemble du linéaire de la clôture.
- 6 - La tôle ondulée et les plaques de béton sont interdites sur voie et emprise publique et en limite séparative.
- 7 - Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur, la reconstruction d'une clôture existante régulièrement édifiée, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximale dans ce cas étant celle de l'existant.
- 8 - Dans le cadre de clôtures existantes et régulièrement édifiées, avant la date d'approbation du présent document, il peut être dérogé très ponctuellement aux règles d'implantation si des contraintes techniques motivées le justifient.
- 9 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **UM.4.7. Prescriptions pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

Sur les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage, et recensés en annexe 4 du présent règlement, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- dans le cas d'une restauration d'un bâtiment identifié, la préservation des éléments de décoration (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, garde corps, débords de toiture, fer forgé,...), pourra être imposée ;
- les aménagements, extensions et surélévations d'un bâtiment identifié doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et le type de toitures. Sont interdits les surélévations ou les extensions lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes. Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture ;
- la sauvegarde des appareillages des façades et des murs (pierres apparentes, briques,...) pourra être imposée ;
- tous les travaux de façades doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux existants ou qui s'harmonisent avec les matériaux existants ;
- l'isolation thermique par l'extérieur n'est pas autorisée ;
- les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles) seront conservés et restaurés dans la mesure du possible.

#### **ARTICLE UM.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

##### **UM.5.1. Traitement des espaces libres**

- 1 - Les espaces verts implantés sur dalle devront comprendre une épaisseur de terre végétale de 40 cm minimum avec une végétation adaptée à la profondeur de la terre, qui permettra une pérennité de la végétation.
- 2 - La marge de recul, relative à l'article UM.3.3, doit être végétalisée à l'exception des places de stationnement et de l'accès à la construction.
- 3 - Concernant les plantations, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire se situe en annexe 5 du présent document.
- 4 - Une attention particulière devra être apportée au choix des essences afin d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergisantes. Le site internet du Réseau de Surveillance Aérobiologique (RNSA) qui donne des informations sur les plantes allergisantes peut être consulté à l'adresse suivante <https://www.vegetation-en-ville.org/>.

- 5 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **UM.5.2.           Espaces verts**

- 1 - La surface des espaces verts représentera au moins 70% des espaces libres de toute construction et sera conservée en espace de pleine terre.
- 2 - Prescriptions pour le patrimoine végétal protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Pour les éléments végétaux identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage et recensés en annexe 4 du présent règlement, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément végétal identifié sont soumis à déclaration ;
  - les aménagements de voirie et les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la pérennité et la mise en valeur des éléments végétaux identifiés ;
  - la coupe ou l'abattage d'un élément végétal identifié peuvent être autorisés pour des raisons sanitaires. Les arbres coupés ou abattus devront alors être remplacés par des essences de qualité équivalente.
- 3 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UM.6 - STATIONNEMENT**

### **UM.6.1.           Places de stationnement pour les véhicules motorisés**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les places commandées pour les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que le nombre de places de stationnement directement accessible est au moins égal au nombre de logements.

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune des destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres<sup>1</sup> autour de la gare : 1 place de stationnement par logement<sup>2</sup> ;
- pour les constructions à usage d'habitation situées hors du périmètre de 500 mètres autour de la gare :
  - 1,5 place de stationnement par logement individuel ;
  - 1 place de stationnement par logement collectif jusqu'au T2 ;
  - 1,5 place de stationnement par logement collectif à partir du T3.
- pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées<sup>3</sup> ainsi que les résidences universitaires<sup>4</sup> situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres autour de la gare : 0,5 place de stationnement par logement<sup>5</sup> ;
- pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées<sup>1</sup> ainsi que résidences universitaires<sup>2</sup> situées hors du périmètre de 500 mètres autour de la gare : 1 place de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage de bureaux situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres autour de la gare : il ne pourra être construit plus d'une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage de bureaux situées hors du périmètre de 500 mètres autour de la gare : il ne pourra être construit plus d'une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage de commerces et d'artisanat : 1 place de stationnement à partir de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher puis 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant.

Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement existantes réglementairement. En cas de suppression, les places doivent être restituées.

En cas de division parcellaire, le lot bâti préexistant doit obligatoirement conserver le nombre de place de stationnement existant avant la division.

---

<sup>1</sup> Se référer au plan de zonage

<sup>2</sup> Conformément à l'article L.151-36 du Code de l'Urbanisme

<sup>3</sup> Etablissements mentionnés au 6 du I de l'article L. 312-1 du Code de l'Action Sociale et des Familles

<sup>4</sup> Résidences mentionnées à l'article L. 631-12 du Code de la Construction et de l'Habitation

<sup>5</sup> Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme

## UM.6.2. Places de stationnement pour les vélos

- pour les constructions à usage d'habitation, à partir d'opérations de plus de deux logements, il est exigé un local dont les dimensions sont calculées en fonction du ratio suivant :
  - o 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales ;
  - o 1,5 m<sup>2</sup> par logement pour les logements à partir de 3 pièces principales.

La superficie minimale du local ne pourra être inférieure à 3 m<sup>2</sup>. L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.

- pour les constructions à usage de bureaux : il est exigé un local dont les dimensions sont calculées en fonction du ratio suivant : 1,5 m<sup>2</sup> par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.  
La superficie minimale du local ne pourra être inférieure à 3 m<sup>2</sup>. L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.
- pour les constructions à usage de commerces de plus de 500 m<sup>2</sup>, les activités artisanales et les services : 1 place par tranche de 10 employés ;
- pour les équipements publics<sup>1</sup> : le nombre de place vélos doit correspondre à minima à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage ;
- pour les établissements scolaires primaires : une place pour 8 à 12 élèves ;
- pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur : une place pour 3 à 5 élèves.

Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

Les constructions à usage de commerces de plus de 500 m<sup>2</sup>, les activités artisanales et les services devront également prévoir un stationnement vélo visiteur qui soit cohérent avec la taille de la construction et sa destination.

---

<sup>1</sup> Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation

### SECTION III EQUIPEMENT ET RESEAUX

#### ARTICLE UM.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

##### UM.7.1. Accès

- 1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire :
  - soit directement par une façade sur rue ;
  - soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), d'une largeur minimale de 3,5 mètres s'il dessert jusqu'à deux logements et de 5,5 mètres s'il dessert plus de deux logements ou une ou plusieurs autres destinations de construction autorisées dans la zone.
- 2 - Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès (se référer au règlement Sécurité Incendie SDIS et Syndicat Emeraude).  
Aucune construction ne doit obstruer tout ou partie de l'accès.
- 3 - Un seul accès véhicule par unité foncière est autorisé.
- 4 - Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- 5 - Entre l'alignement et le portail d'accès à une construction à usage d'habitation de plus de 5 logements, doit exister, lorsque cela est techniquement possible, une zone tampon d'une profondeur de 5 mètres, permettant à un véhicule de ne pas entraver la circulation des flux piétons et des véhicules.
- 6 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

##### UM.7.2. Voirie

- 1 - Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de voie ne doit pas être inférieure à 3,5 mètres si elle dessert jusqu'à deux logements et de 5,5 mètres si elle dessert plus de deux logements ou une ou plusieurs autres destinations de construction autorisées dans la zone (trottoir(s) et chaussée roulante compris).  
Aucune construction ne doit obstruer tout ou partie de la voie.
- 2 - Les voies en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte (voir la définition des aires de retournements).



- 3 - Cet article devra respecter les prescriptions du Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ainsi que l'Arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.
- 4 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UM.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **UM.8.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **UM.8.2. Assainissement**

Quel que soit le type du réseau d'assainissement public (séparatif ou unitaire) desservant l'unité foncière, le propriétaire devra réaliser les installations intérieures d'évacuation des eaux usées et pluviales en mode séparatif.

Lorsque le réseau est de type séparatif, la collecte des effluents est assurée par deux canalisations :

- l'une recevant les eaux usées, avec pour exutoire une station de dépollution,
- l'autre recevant les eaux pluviales, avec un rejet au milieu naturel.

Pour tout point concernant l'assainissement public notamment les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, les prescriptions des règlements en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV) et du SIARE (Syndicat Intercommunal de la Région d'Enghien-les-Bains) s'imposent.

### **UM.8.3. Assainissement des eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques rendant impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire au réseau d'assainissement public. Dans ce cas, le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.

Tout nouveau raccordement au réseau public d'assainissement requiert une autorisation administrative de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée ou du SIARE.

Pour les parcelles à bâtir non desservies par le réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement non-collectif conforme est obligatoire. La faisabilité et le choix de ce dispositif doivent être déterminés par une étude de sol et de définition de filière de traitement, réalisée par un bureau d'étude spécialisé. La dissolution du gypse étant accentuée par les infiltrations d'eau dans le sol, pour les parcelles où la présence de gypse est confirmée, l'infiltration des eaux usées même prétraitées, est strictement interdite.

Le projet d'installation d'assainissement non collectif devra être approuvé par le service public d'assainissement non-collectif (SPANC) assuré par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée.

#### **UM.8.4. Assainissement des eaux pluviales**

Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées au niveau des parcelles privées ne sont pas admises directement aux réseaux publics d'eaux pluviales ou unitaires.

La restitution au sol des eaux pluviales collectées par les projets (notamment par épandage souterrain de faible profondeur ou noues en surface) devra systématiquement être la première solution recherchée pour les 8 premiers millimètres de chaque pluie. Ainsi, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales est la règle de principe.

Toutefois, cette recherche de solution in situ devra prendre en compte la perméabilité du sol, la surface disponible et les risques géotechniques. La dissolution du gypse étant accentuée par les infiltrations d'eau dans le sol, pour les parcelles où la présence de gypse est confirmée (conformément au point 9 de l'article UM.1.2 qui demande une étude de sous-sol, réalisée par un bureau d'études spécialisé et agréé, afin d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse), l'infiltration par puisard est interdite.

Si la restitution au sol des eaux pluviales du projet n'est pas possible, l'autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales ou unitaire est conditionnée au respect d'une limitation de débit (débit de fuite) définie dans les règlements d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et du SIARE.

L'obligation d'installation d'un séparateur d'hydrocarbures, récupérant les eaux de ruissellement des zones de stationnement, est définie dans les règlements en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et du SIARE, en fonction du nombre d'emplacements et du type de véhicules stationnés.

#### **UM.8.5. Autres réseaux**

- 1 - La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.
- 2 - Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.
- 3 - Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.
- 4 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**UM.8.6. Déchets urbains**

- 1- Le stockage des containers doit se faire sur le domaine privé.
- 2 - Les constructions, à l'exception des maisons individuelles, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées,...) pour le stockage des déchets, y compris les encombrants (se référer à l'annexe 3 du présent règlement et au règlement du Syndicat Emeraude).
- 3 - Dans le cas d'une construction en retrait, la clôture sur rue d'une construction à usage d'habitation de plus de 10 logements, devra comporter un retrait permettant le placement des encombrants et des containers d'ordures ménagères hors de l'espace public les jours de collecte uniquement. La longueur et la profondeur de ce retrait seront à déterminer avec le Syndicat Emeraude, en fonction du nombre et de la typologie des logements. Cet espace peut être mutualisé avec la zone tampon pour le retrait des véhicules s'il est assez important les jours de collectes et sera soumis à avis des services techniques.
- 4 - Dans le cas d'une construction à l'alignement, il est demandé la création d'un local destiné à stocker les encombrants d'une surface de plancher de 5 m<sup>2</sup> minimum au sein d'une construction à usage d'habitation de plus de 10 logements, afin d'éviter le dépôt sauvage de déchets encombrants sur l'espace public. Ce local permettra d'accueillir les grands cartons et les objets encombrants avant leur ramassage.
- 5 - Dans le cas de bornes d'apport volontaire - BAV - elles devront se placer à l'intérieur de l'unité foncière et être positionnées derrière une clôture basse permettant le ramassage par un bras articulé.
- 6 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

**DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

*La zone 2AU couvre un espace naturel non équipé, le long de la rue Napoléon Fauveau en limite de la friche boisée du Moutier, destiné à être urbanisé.*

*Cette zone constitue donc une réserve foncière pour l'urbanisation future de la ville qui doit être protégée contre une urbanisation diffuse qui compromettrait son aménagement.*

*Cette zone pourra être ouverte à l'urbanisation à l'occasion d'une évolution du Plan Local d'Urbanisme par révision ou modification.*

**SECTION I****DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE****ARTICLE 2AU.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES****2AU.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits**

Toute occupation et utilisation du sol est interdite, excepté celles mentionnées à l'article 2AU.1.2.

**2AU.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions**

Sont admis les travaux d'infrastructure d'intérêt public.

**ARTICLE 2AU.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sans objet.

**SECTION II****CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****ARTICLE 2AU.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****2AU.3.1. Emprise au sol**

Sans objet.

**2AU.3.2. Hauteur des constructions**

Sans objet.

**2AU.3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques, actuelles ou futures**

Sans objet.

**2AU3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sans objet.

**2AU.3.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

**2AU.3.6. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU.6 - STATIONNEMENT**

Sans objet.

**SECTION III  
EQUIPEMENT ET RESEAUX**

**ARTICLE 2AU.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Sans objet.

## **TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

**DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE N**

*La zone N est à conserver en raison de la qualité des sites et paysages et de leur caractère naturel. Elle regroupe les parcs et les squares communaux ainsi que les espaces boisés de la Côte de Deuil, de la Plante des Champs et du Moutier et le bassin de rétention du SIARE. La zone comprend trois sous-secteurs :*

- *Np qui correspond aux parcs et squares communaux au sein de l'espace urbain ;*
- *Npcv qui correspond aux parcs existants et futurs participant à la future coulée verte, à la zone naturelle du secteur du Moutier et au bassin de rétention du SIARE qui pourra accueillir un futur parc ;*
- *Npe qui correspond à un secteur du parc de la Galathée qui accueille l'équipement public d'animation Jesse Owens.*

**SECTION I****DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE****ARTICLE N.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES****N.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits**

Toute construction de toute nature, excepté celles indiquées dans l'article N.1.2.

Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, les entreposages de véhicules sont interdits.

**N.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations autorisées sous conditions**

Dans l'ensemble de la zone N et des sous secteurs :

- 1 - Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées aux espaces naturels et rendues nécessaires par leur exploitation, leur entretien, leur aménagement mesuré ou leur mise en valeur.
- 2 - Les abris de jardin à condition qu'ils soient inférieurs ou égales à 5 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'une hauteur totale inférieure ou égale à 3 mètres. Dans le cas de jardin partagé, la surface de plancher autorisée est de 10 m<sup>2</sup> maximum.
- 3 - Les infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.



4 - La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés, qu'ils soient conformes ou non avec les dispositions du présent règlement, dès lors que les bâtiments ont été régulièrement édifiés.

5 - De plus dans le sous secteur Np et Npcv :

Les installations légères à condition qu'elles aient une vocation de loisirs tels que agrès divers, abris de jeux, matériels de jeux, bancs, kiosque, sanitaires publics,..., et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte, par leur nature ou leur ampleur, à la qualité du site et des paysages.

6 - De plus dans le sous secteur Npe :

Les constructions à condition qu'elles aient une vocation d'équipement public ou de service public.

## **ARTICLE N.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sans objet.

## **SECTION II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE N.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **N.3.1. Emprise au sol**

Dans le sous secteur Npe :

L'emprise au sol des constructions à vocation d'équipement public ou de service public ne devra pas dépasser 70% de la surface de l'emprise de la zone Npe.

#### **N.3.2. Hauteur des constructions**

1 - La hauteur des constructions ne peut excéder 4,5 mètres de hauteur totale.

2 - Dans le sous secteur Npe, la hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres de hauteur totale.

3 - La hauteur des abris de jardin ne peut excéder 3 mètres de hauteur totale.

4 - La hauteur n'est pas réglementée pour les infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

**N.3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques, actuelles ou futures**

1 - Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, des emprises publiques actuelles ou futures.

2 - Implantation par rapport à l'emplacement réservé pour l'avenue du Parisis :

Dans la zone non aedificandi (indiquée sur le plan de zonage), toutes les constructions sont interdites mis à part celles d'équipements d'intérêt général liées à la voirie et aux réseaux divers.

**N.3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être édifiées en limites ou en retrait des limites séparatives.

**N.3.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**N.3.6. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale**

Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.

**ARTICLE NI.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****N.4.1. Dispositions générales**

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent être intégrées au paysage environnant, en tenant compte des caractéristiques du contexte naturel et du contexte urbain et des spécificités architecturales des constructions avoisinantes, dans lesquels elles s'insèrent.

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et à la conservation des perspectives monumentales.

**N.4.2. Composition des constructions**

Le choix des matériaux doit être effectué au regard des composantes du site dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel et de garantir son insertion harmonieuse dans le paysage.

Le choix des couleurs doit être fait au regard du paysage dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel. En outre, une harmonisation des couleurs à l'échelle de la construction doit être respectée.

#### **N.4.3. Clôtures**

Les clôtures doivent s'insérer dans l'environnement et le paysage. Elles pourront prendre la forme d'un grillage doublé d'une haie vive. Les matériaux naturels et ayant un aspect ou des couleurs végétales seront à privilégier comme le bois ou les pierres apparentes naturelles.

Quel que soit le type de clôture, il est préconisé que cette dernière puisse permettre le passage de la petite faune à travers l'aménagement de petits espaces de passage entre 10 cm et 20 cm de diamètre environ tous les 10 mètres, sur l'ensemble du linéaire de la clôture.

La tôle ondulée et les plaques de béton sont interdites sur voie et emprise publique et en limite séparative.

La hauteur maximum de la clôture est limitée à 2,00 mètres.

### **ARTICLE N.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **N.5.1. Traitement des espaces libres**

- 1 - L'aménagement des espaces libres devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté au sol et au site.
- 2 - Dans le cadre de l'aménagement d'un parc de stationnement, celui-ci devra être paysagé et un arbre doit être planté pour 4 places de stationnement. La perméabilité du sol doit être assurée.
- 3 - Concernant les plantations, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire se situe en annexe 5 du présent document.
- 4 - Une attention particulière devra être apportée au choix des essences afin d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergisantes. Le site internet du Réseau de Surveillance Aérobiologique (RNSA) qui donne des informations sur les plantes allergisantes peut être consulté à l'adresse suivante <https://www.vegetation-en-ville.org/>.

#### **N.5.2. Espaces verts**

- 1 - Les plantations existantes doivent être maintenues. Si l'abattage ou la suppression de plantation est nécessaire, soit des plantations de remplacement seront réalisées, soit la régénération naturelle après coupe sera pratiquée.

## 2 - Prescriptions pour le patrimoine végétal protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Pour les éléments végétaux identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage et recensés en annexe 4 du présent règlement, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément végétal identifié sont soumis à déclaration ;
- les aménagements de voirie et les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la pérennité et la mise en valeur des éléments végétaux identifiés ;
- la coupe ou l'abattage d'un élément végétal identifié peuvent être autorisés pour des raisons sanitaires. Les arbres coupés ou abattus devront alors être remplacés par des essences de qualité équivalente.

### **ARTICLE N.6 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins des constructions et installations et devra être assuré et organisé de manière à ne pas entraver la circulation dans les quartiers avoisinants.

## **SECTION III EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **ARTICLE N.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **N.7.1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité.

#### **N.7.2. Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées qui doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### **ARTICLE N.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **N.8.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **N.8.2. Assainissement**

Quel que soit le type du réseau d'assainissement public (séparatif ou unitaire) desservant l'unité foncière, le propriétaire devra réaliser les installations intérieures d'évacuation des eaux usées et pluviales en mode séparatif.

Lorsque le réseau est de type séparatif, la collecte des effluents est assurée par deux canalisations :

- l'une recevant les eaux usées, avec pour exutoire une station de dépollution,
- l'autre recevant les eaux pluviales, avec un rejet au milieu naturel.

Pour tout point concernant l'assainissement public notamment les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, les prescriptions des règlements en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV) et du SIARE (Syndicat Intercommunal de la Région d'Enghien-les-Bains) s'imposent.

### **N.8.3. Assainissement des eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques rendant impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire au réseau d'assainissement public. Dans ce cas, le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.

Tout nouveau raccordement au réseau public d'assainissement requiert une autorisation administrative de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée ou du SIARE.

Pour les parcelles à bâtir non desservies par le réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement non-collectif conforme est obligatoire. La faisabilité et le choix de ce dispositif doivent être déterminés par une étude de sol et de définition de filière de traitement, réalisée par un bureau d'étude spécialisé. La dissolution du gypse étant accentuée par les infiltrations d'eau dans le sol, pour les parcelles où la présence de gypse est confirmée, l'infiltration des eaux usées même prétraitées, est strictement interdite.

Le projet d'installation d'assainissement non collectif devra être approuvé par le service public d'assainissement non-collectif (SPANC) assuré par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée.

### **N.8.4. Assainissement des eaux pluviales**

Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées au niveau des parcelles privées ne sont pas admises directement aux réseaux publics d'eaux pluviales ou unitaires.

La restitution au sol des eaux pluviales collectées par les projets (notamment par épandage souterrain de faible profondeur ou noues en surface) devra systématiquement être la première solution recherchée pour les 8 premiers millimètres de chaque pluie. Ainsi, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales est la règle de principe.

Toutefois, cette recherche de solution in situ devra prendre en compte la perméabilité du sol, la surface disponible et les risques géotechniques. La dissolution du gypse étant accentuée par les infiltrations d'eau dans le sol, pour les parcelles où la présence de gypse est confirmée, l'infiltration par puisard est interdite.

Si la restitution au sol des eaux pluviales du projet n'est pas possible, l'autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales ou unitaire est conditionnée au respect d'une limitation de débit (débit de fuite) définie dans les règlements d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et du SIARE.

L'obligation d'installation d'un séparateur d'hydrocarbures, récupérant les eaux de ruissellement des zones de stationnement, est définie dans les règlements en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et du SIARE, en fonction du nombre d'emplacements et du type de véhicules stationnés.

#### **N.8.5. Autres réseaux**

- 1 - La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.
- 2 - Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.
- 3 - Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

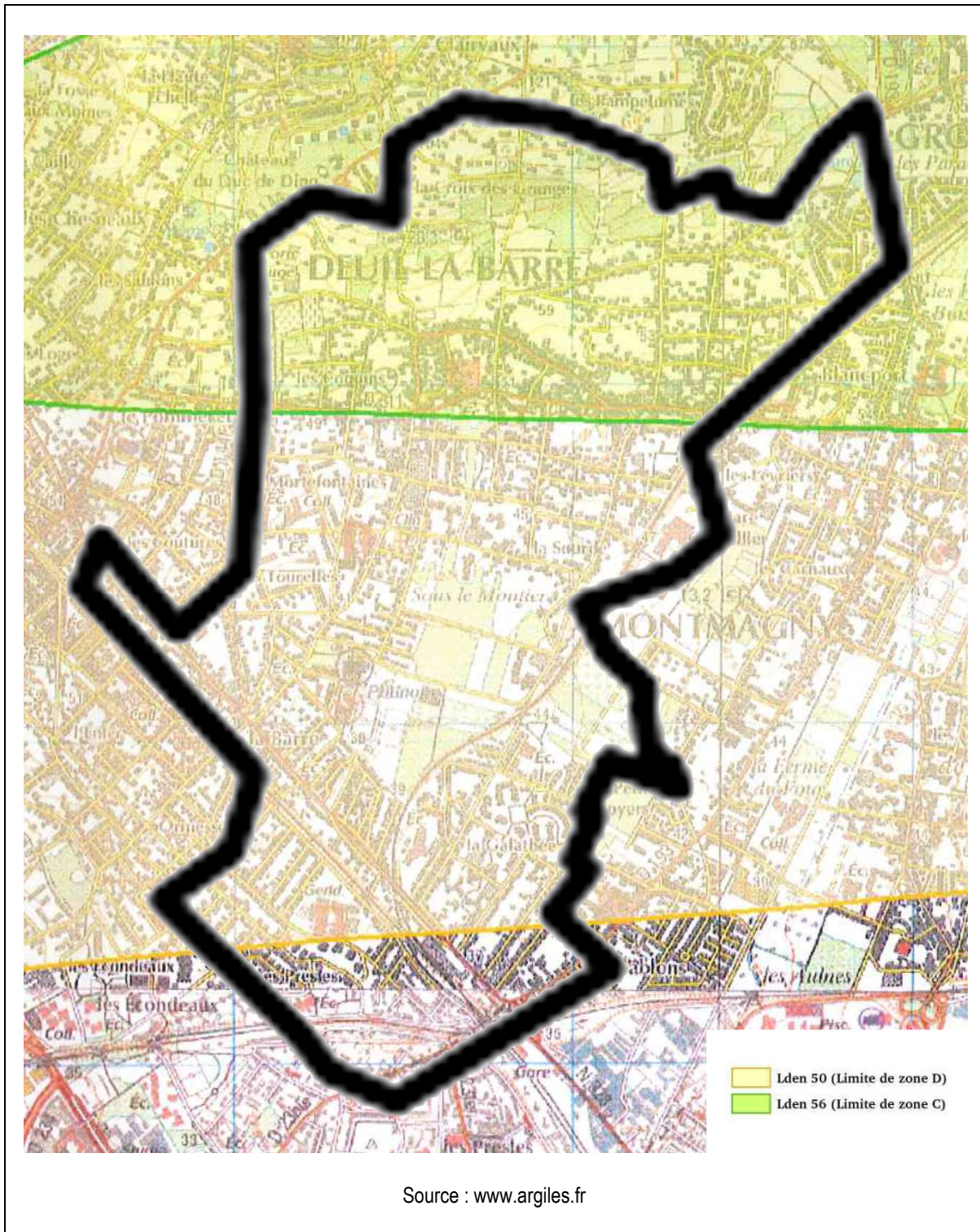
#### **N.8.5. Déchets urbains**

Le stockage des containers doit se faire sur le domaine privé.

Les constructions doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées,...) pour le stockage des déchets, y compris les encombrants (se référer à l'annexe 3 du présent règlement et au règlement du Syndicat Emeraude).

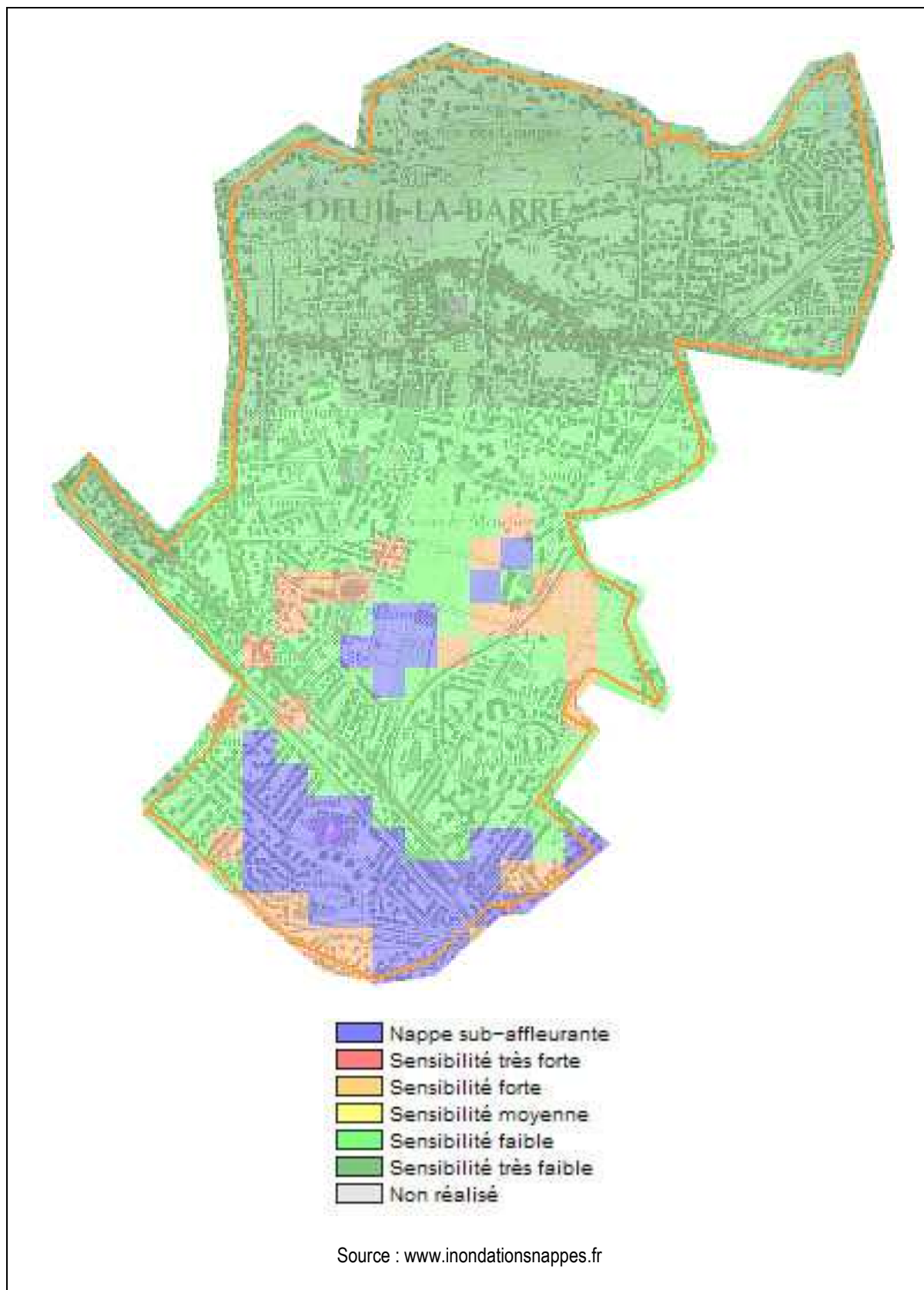
**ANNEXES**

### ANNEXE 1 PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DE L'AERODROME DE PARIS-CHARLES DE GAULLE





## ANNEXE 2 RISQUES D'INONDATION PAR REMONTEE DE LA NAPPE PHREATIQUE



### ANNEXE 3

## COLLECTE ET TRAITEMENT DES ORDURES MÉNAGÈRES ET ASSIMILÉS

La collecte et le traitement des ordures ménagères et assimilées sur le territoire de Deuil-La Barre relèvent du Syndicat Emeraude.

#### ➤ disposition pour le rangement des bacs

##### L'habitat individuel

Les bacs de déchets ménagers et assimilés doivent être rangés par les occupants sur le domaine privé, dans un espace fermé autant que possible, permettant une sortie aisée des bacs le jour de collecte pour une présentation sur la voie publique.

##### Les immeubles collectifs

###### - Bornes enterrées

Le Syndicat Emeraude propose, lorsque c'est possible, la mise en place, pour le stockage des déchets, des bornes enterrées, voire semi-enterrées et amovibles.

Le Syndicat Emeraude devra être informé de tout projet susceptible de permettre la pose de bornes enterrées, en particulier dans les cas suivants :

- résidentialisation d'immeubles ou groupes d'immeubles, en copropriété ou gérés par un bailleur ;
- constructions neuves à partir d'une trentaine de logement.

Dans ces projets, la collecte par bornes enterrées sera priorisée et préférée à la collecte par bacs.

L'implantation en domaine privé sera également privilégiée.

Les bornes enterrées ont les capacités suivantes :

- pour les ordures ménagères résiduelles : de 4 à 5 m<sup>3</sup> ;
- pour les emballages : de 4 à 5 m<sup>3</sup> ;
- pour le verre : 3 m<sup>3</sup>.

Le financement et la mise en œuvre font l'objet d'une convention entre le gestionnaire, le Syndicat Emeraude et, le cas échéant, la Ville (lorsque les bornes sont implantées sur le domaine public ou que la ville est impliquée pour l'aménagement du domaine public, notamment pour la mise en place de dispositif anti-stationnement).

Les travaux de terrassement et d'aménagement des abords sont à la charge de l'utilisateur. Une fois les équipements installés, l'utilisateur s'engage également à assurer ou faire assurer l'entretien des points de collecte.

La fourniture, la maintenance et la mise en place des bornes sont prises en charge par le Syndicat Emeraude.

La mise en place de dispositifs anti-stationnement sur la voie publique doit faire l'objet d'un accord entre l'utilisateur et la ville.

Contraintes à respecter pour l'implantation des bornes :

- dimensions d'une borne semi-enterrée :  $\varnothing$  1,85 m x 2,75 m ;
- espacement minimum entre les bornes semi-enterrées : 60 cm ;
- dimension d'une borne enterrée : 1,66 m x 1,66 m x 2,95 m ;
- espacement minimum entre les bornes : 20 cm ;
- éloignement minimum conseillé de la façade d'habitation : 4 m ;
- éloignement maximum conseillé du point depuis les halls : 50 m ;
- hauteur maximale d'une clôture en cas de résidentialisation : 2 m (à vérifier avec le Syndicat Emeraude en fonction de la topographie du terrain) ;
- éloignement minimum d'une clôture : 70 cm ;
- distance maximale entre l'axe de la grue du camion de collecte et le centre de la borne : 6 m ;
- hauteur de levage : 9 m ;
- dimensions du camion de collecte : L 9,9 m x l 2,52 m x h 3,93 m (hors grue) ;
- rayon de giration du camion de collecte : 8 m.

Voir schémas explicatifs tableau 1.

*Nota : les dimensions sont susceptibles d'être modifiées en fonction des fournisseurs et des prestataires de service. Les contraintes d'implantation et de collecte doivent donc être vérifiées auprès du Syndicat Emeraude.*

#### - **Locaux "déchets"**

Dans le cas des nouveaux projets ou des réhabilitations, l'entreposage des contenants sera impérativement prévu sur le domaine privé.

Des locaux "déchets" devront être prévus et dimensionnés suivants les critères ci-après :

- collecte des déchets ménagers : production journalière de 6,5 litres par habitant ;
- collecte des emballages : production hebdomadaire de 15 l/hab. en collectif et 27 l/hab. en pavillonnaire ;
- collecte du verre : production hebdomadaire de 3 litres/habitant.

Le volume et le nombre des bacs mis à disposition des usagers devront être définis en conséquence.

Les locaux poubelles devront être dimensionnés en fonction du nombre de logements ou d'habitants (voir tableau 2) et de la fréquence de collecte.

Les locaux de stockage des bacs devront respecter les principes suivants :

- être facilement accessibles aux usagers ;
- être bien éclairés et aérés ;
- permettre la manipulation aisée des récipients :
  - pente de 5 à 6% maximum ;
  - absence de marche, largeur des portes,...
- facilité d'entretien :
  - revêtement ;
  - poste de lavage ;
  - évacuation des eaux usées.

La sortie des bacs doit se faire sur la voie publique. La sortie est à la charge de la copropriété.

Dans le cas où la présence sur le trottoir est problématique (sécurité,...), des aires extérieures pourront également être aménagées afin de présenter les bacs en bordure de voie, accessibles aux véhicules de collecte. Il faut veiller à ce que cette aire de présentation ne soit pas source de nuisances pour le voisinage.

➤ **Circulation des véhicules de collecte**

**Véhicules de collecte des bacs**

- **Principes généraux**

Les véhicules de collecte doivent pouvoir circuler suivant le code de la route. Les voies de circulation doivent être dimensionnées pour le passage de véhicules poids lourds de "26 tonnes".

La collecte n'est réalisée en porte à porte que lorsque les normes de sécurité stipulées dans la recommandation R.437 de la Caisse Nationale d'Assurance Maladie peuvent être respectées :

- les impasses ne seront desservies qu'à condition d'être équipées à leur extrémité d'une aire de retournement ;
- les marches arrière sont proscrites.

En cas de risque identifié mettant en cause la sécurité des personnes ou des biens, le Syndicat Emeraude et la commune se réservent le droit de faire mettre en place des points de regroupement pour la collecte.

Les usagers et riverains doivent en outre veiller à ce que la circulation des véhicules de collecte sur la voie ne soit entravée par aucun obstacle. Tout type de végétation pouvant entraver la circulation doit faire l'objet d'un élagage régulier permettant un passage aisé en largeur et en hauteur (4 m de hauteur nécessaire).

Une attention particulière doit être apportée pour éviter un stationnement anarchique.

- **Voies privées**

Toute desserte de la collecte sur une voie privée sera soumise à autorisation et décharge de responsabilité pour le passage des véhicules de services.

Les conditions d'accès à une propriété privée doivent être convenues en concertation avec le Syndicat Emeraude afin d'éviter toute possession de clés, notamment par la mise en place de dispositif d'ouverture universel.

- **Voies en impasse**

Les voies en impasse doivent se terminer par une aire de retournement libre de stationnement de façon à ce que le véhicule de collecte puisse effectuer un demi-tour sans manœuvre spécifique (diamètre minimum de la placette de retournement : 18 m, tableau 3).

Un terre-plein central peut être aménagé. Une largeur de voie de 5 m est toutefois nécessaire à la circulation du véhicule de collecte.

Dans le cas où une aire de retournement ne peut être aménagée, une aire de manœuvre en "T" ou circulaire devra être prévue selon les dimensions précisées en tableau 3.

Si aucune manœuvre n'est possible dans l'impasse, une aire de regroupement des bacs devra être prévue à l'entrée de l'impasse, sur le domaine privé, accessible directement depuis le domaine public, sans cheminement, ni rampe, ni clôture.

L'insertion paysagère de cette aire doit être prévue, et son entretien est du ressort du propriétaire ou des copropriétaires.

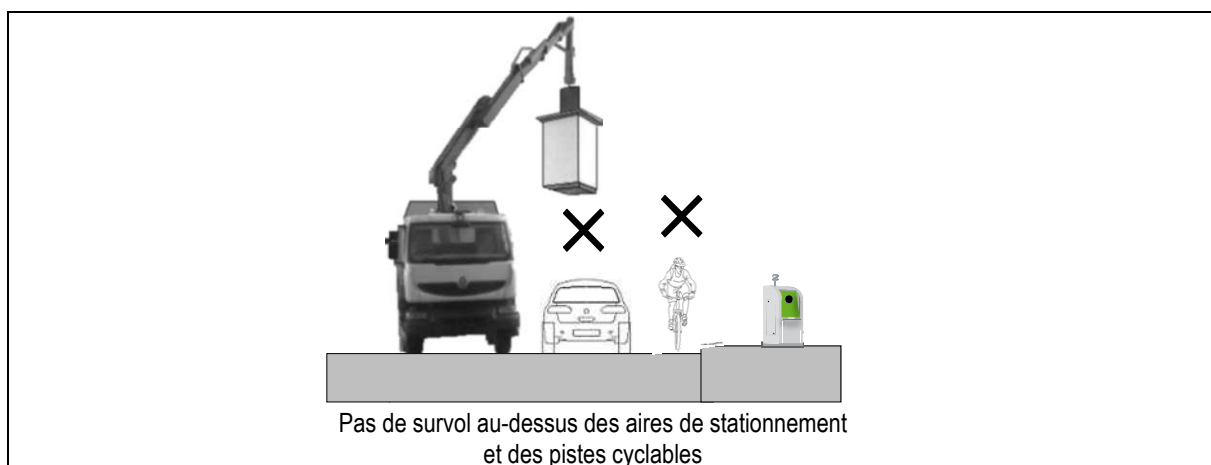
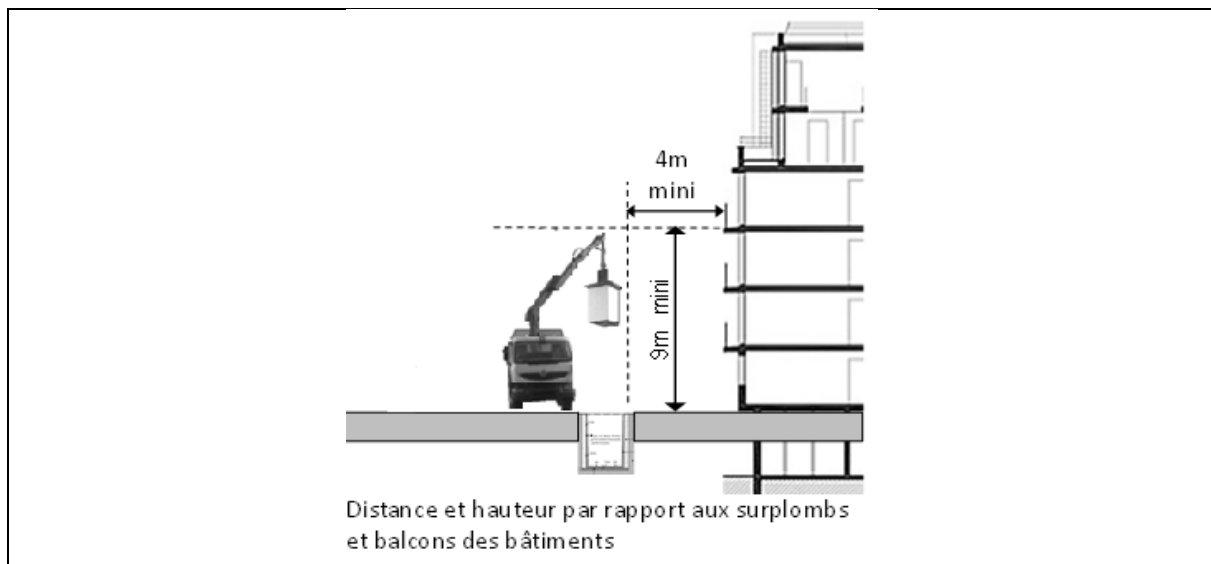
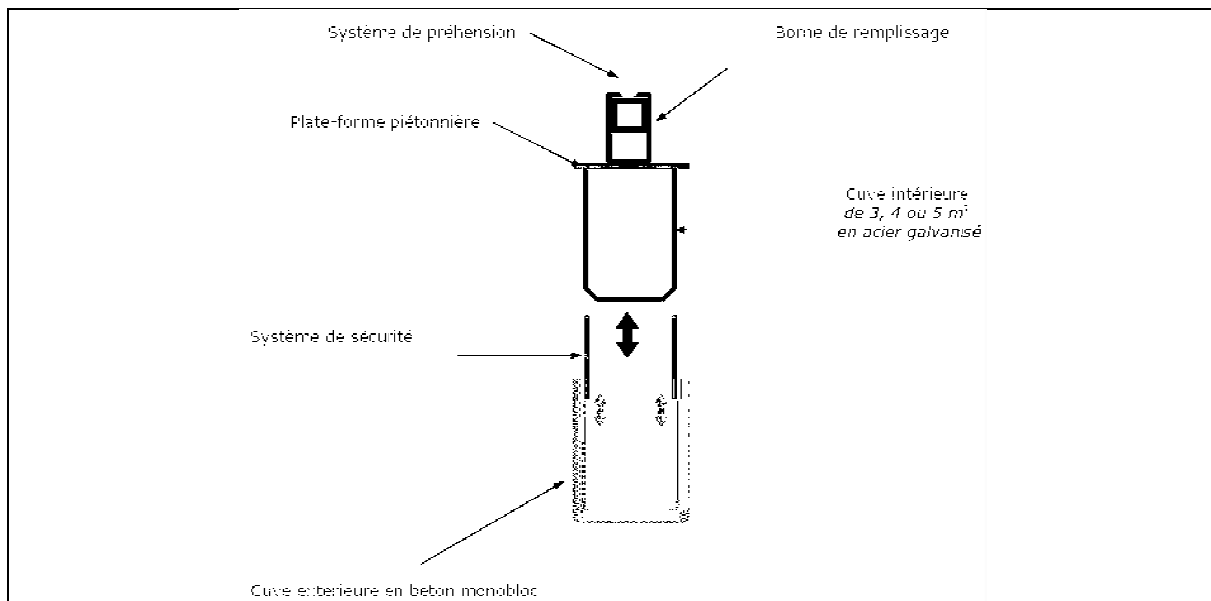
➤ **Véhicule de collecte des bornes enterrées**

Les principes généraux définis précédemment et concernant les véhicules de collecte des bacs sont également préconisés.

De plus, il faut veiller, lors de l'implantation de bornes enterrées, semi-enterrées ou aériennes, aux principes suivants :

- distance maximale de 4,50 m entre le système de préhension de la borne (axe central de la borne) et la voie d'accès ;
- absence de lignes (électriques, téléphoniques, ...) ou d'obstacle (mobilier urbain, signalisation verticale, candélabre, etc.) pouvant gêner la manœuvre, (hauteur de 9 m minimum libre, à confirmer en fonction de la nature du réseau, en particulier BT ou HT) ;
- élagage régulier des branchages dans l'environnement proche de la borne ;
- éloignement minimum des clôtures par rapport aux bornes de 0,70m (la hauteur des clôtures ne pouvant dépasser 1,80m si les bornes sont situées à l'intérieur des propriétés) ;
- pas de collecte par-dessus des stationnements ou des pistes cyclables.

**TABLEAU 1**



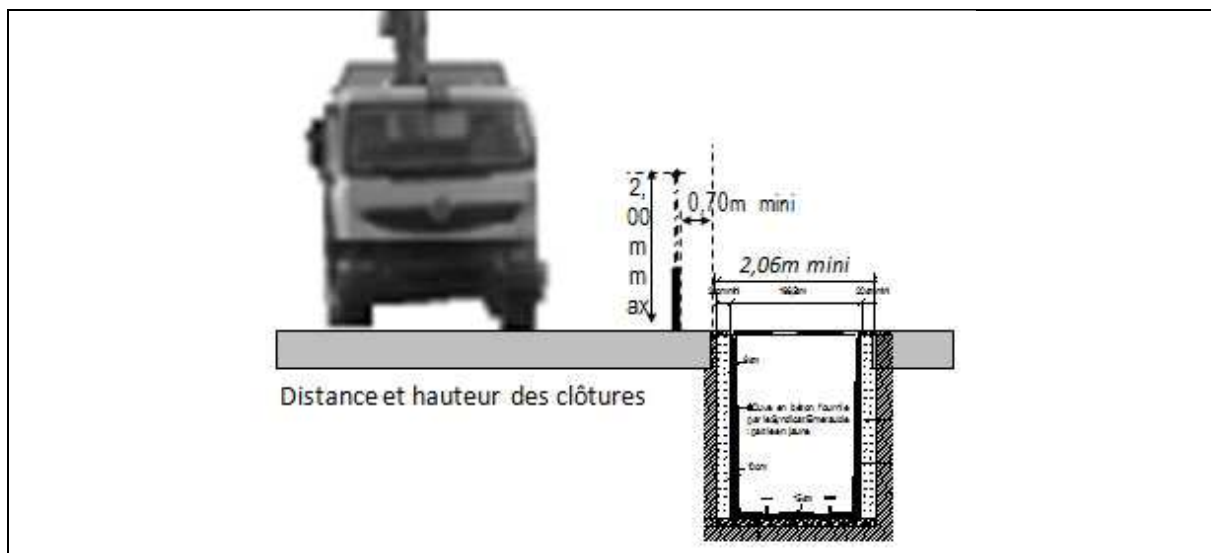
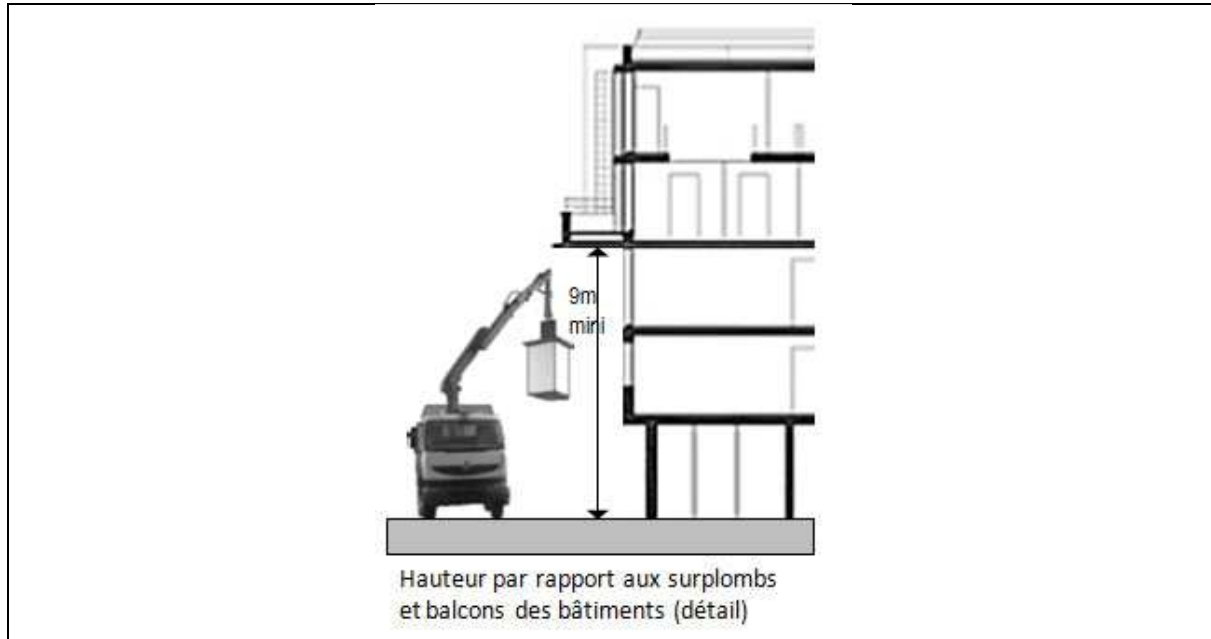
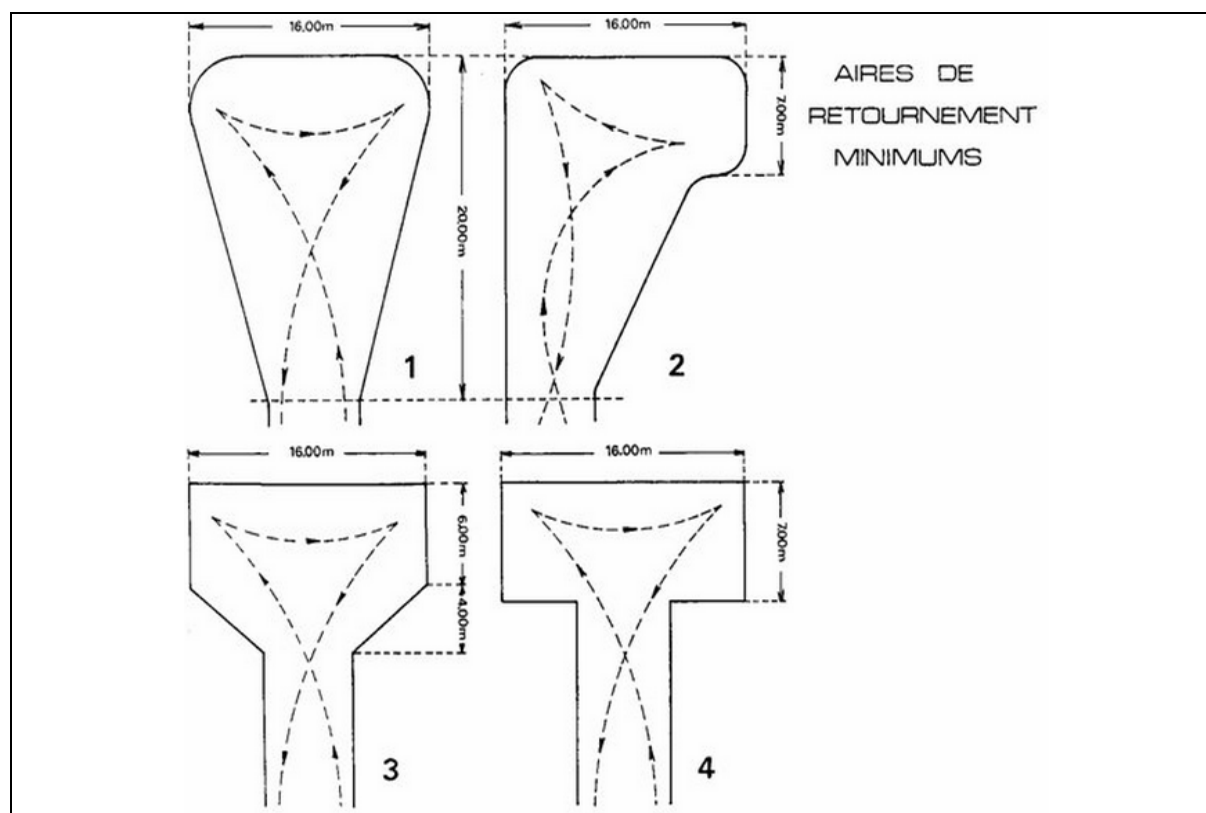


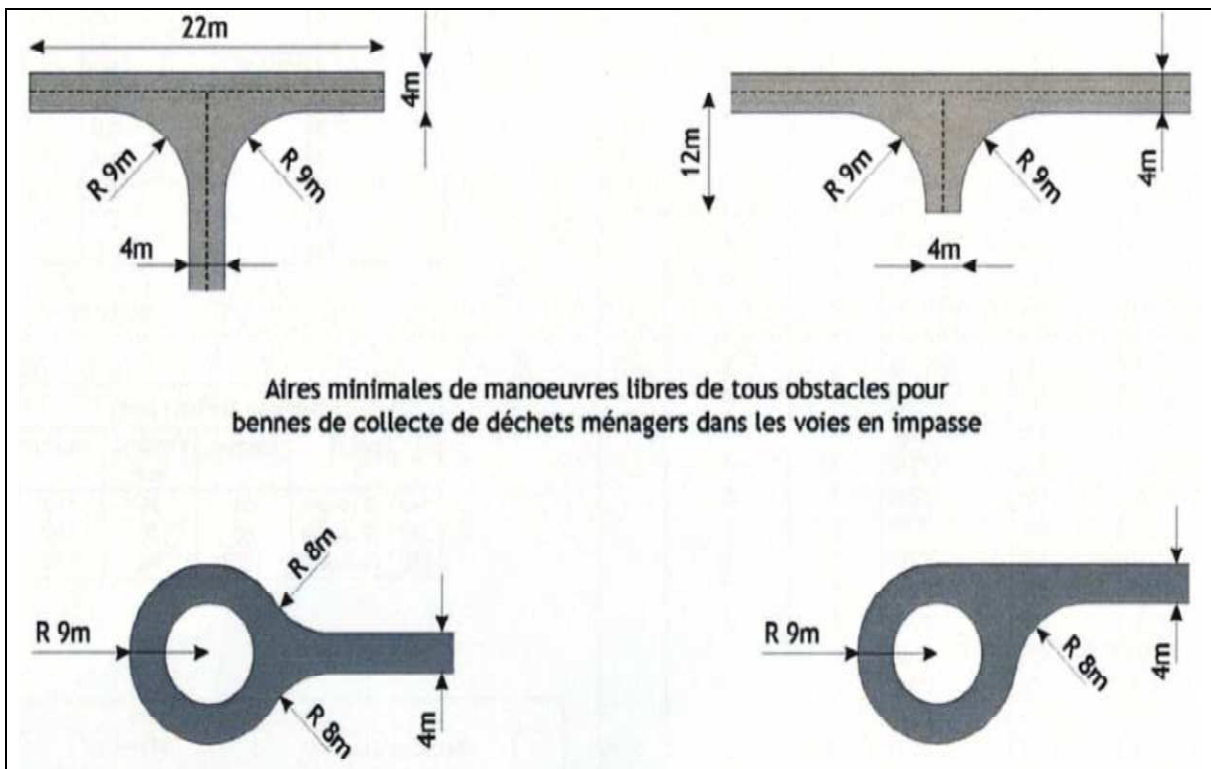
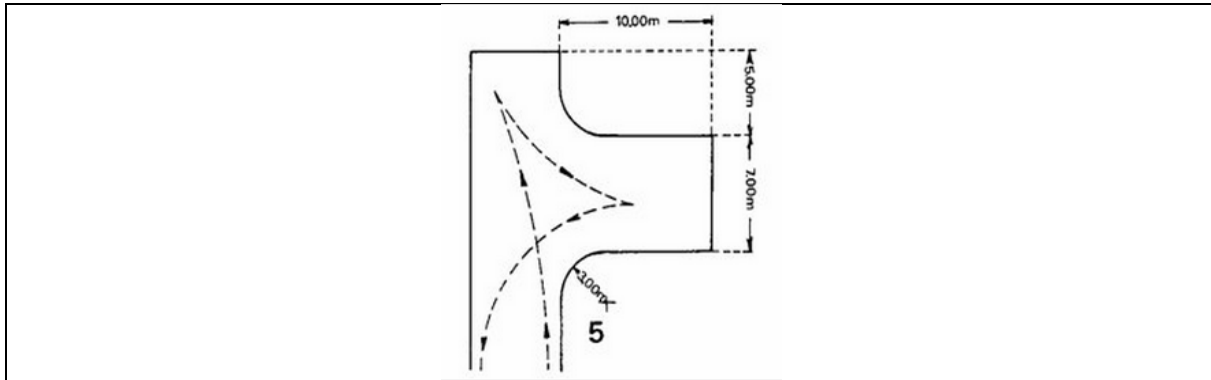


TABLEAU 2

Dimensions des bacs et emprise au sol				Surface local à prendre en compte
Hab	Largeur D en m	Profondeur C en m	Emprise au sol en m <sup>2</sup>	Prévoir
120	0,48	0,55	0,264	Pour réaliser un local déchets : 2 fois la surface des bacs additionnés de l'ouverture de la porte
140	0,48	0,55	0,264	
180	0,485	0,725	0,352	Surface à prévoir au sol à l'extérieur pour la présentation à la collecte : 1 fois la surface des bacs
240	0,58	0,725	0,421	
360	0,62	0,85	0,527	Surface à prévoir au sol à l'extérieur pour la présentation à la collecte : 1 fois la surface des bacs
500	1,24	0,655	0,812	
660	1,265	0,775	0,980	
770	1,265	0,775	0,980	

TABLEAU 3





**ANNEXE 4**  
**LISTE DU PATRIMOINE BATI ET VEGETAL A PRESERVER**  
**AU TITRE DE L'ARTICLE L.151.19 DU CODE DE L'URBANISME**

Article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :

*"Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation."*

**PROTECTION DU PATRIMOINE BATI**

**LISTE DU PATRIMOINE BATI A PRESERVER**

**Les Propriétés privées :**

1. 85, avenue Charles de Gaulle : maison et clôture en fer forgé avec muret
2. 38, rue du Lac Marchais : maison
3. 7, rue Villa Louise : immeuble
4. 1, boulevard de Montmorency : immeuble
5. 12, boulevard de Montmorency : maison Porret
6. 16, boulevard de Montmorency : maison et clôture en fer forgé avec muret
7. 25, boulevard de Montmorency : immeuble
8. 34 ter, boulevard de Montmorency : maison et clôture en fer forgé avec muret
9. 36, boulevard de Montmorency : tourelle
10. 60, boulevard de Montmorency : immeuble et clôture en fer forgé avec muret
11. 54, avenue de la Division Leclerc : immeuble et clôture en fer forgé avec muret
12. 39, rue du Château : maison
13. 2-4, rue Georges Risler : maisons Castor
14. 6-8, rue Georges Risler : maisons Castor
15. 10-12, rue Georges Risler : maisons Castor
16. 14-16, rue Georges Risler : maisons Castor
17. 18-20, rue Georges Risler : maisons Castor
18. 11, rue Georges Risler : maison Castor
19. 81-83, rue Napoléon Fauveau : maisons Castor
20. 2-6, rue de la Barre / 1, rue Cauchoix : maisons de ville
21. 12, rue de la Barre : maison et clôture en fer forgé avec muret
22. 19, rue de la Barre / 2 rue Pasteur : maison, mur de clôture et portail en fer forgé
23. 20, rue de la Barre : maison
24. 36, rue de la Barre : maison
25. 81, rue de la Barre : Villa Madelon
26. 5, rue Cauchoix : maison de ville
27. 10, rue Cauchoix : maison, clôture en fer forgé avec muret et portail en fer forgé
28. 11, rue Cauchoix : maison et clôture en fer forgé
29. 12, rue Cauchoix : maison et clôture en fer forgé avec muret
30. 19, rue Cauchoix : maison et portail en fer forgé
31. 22, rue Cauchoix : maison et clôture en fer forgé avec muret

32. 23, rue Cauchoix : maison
33. 25, rue Cauchoix : Villa Germaine
34. 26, rue Cauchoix : maison et clôture en fer forgé avec muret
35. 30, rue Cauchoix : maison, clôture en fer forgé avec muret et portail en fer forgé
36. 11 bis, rue Anatole France : maison de ville
37. 12, rue Anatole France : maison de ville
38. 13, rue Anatole France : immeuble
39. 15, rue Anatole France : immeuble
40. 17, rue Anatole France : maison de ville
41. 21, rue Anatole France : maison de ville
42. 1, rue de l'Eglise : maison
43. 15, rue de l'Eglise : maison
44. 19, rue de l'Eglise : maison, clôture en fer forgé avec muret et portail en fer forgé
45. 33 bis, rue de l'Eglise : maison de ville
46. 35, rue de l'Eglise : maison de ville
47. 4, rue Haute : maison
48. 9, rue Haute : maison de ville
49. 10, rue Haute : Villa Lumen
50. 11, rue Haute : maison de ville
51. 13, rue Haute : maison de ville
52. 15, rue Haute : maison de ville
53. 17, rue Haute : maison de ville
54. 19, rue Haute : maison de ville
55. 21, rue Haute : maison de ville
56. 22, rue Haute : maison de ville
57. 24, rue Haute : maison de ville
58. 32-32 bis, rue Haute : maisons de ville
59. 44, rue Haute : maison de ville
60. 46, rue Haute : maison de ville
61. 50-50 bis, rue Haute : maisons de ville
62. 54 bis-54 ter, rue Haute : maisons de ville
63. 58, rue Haute : maison de ville
64. 73, rue Haute : maison de ville
65. 73 bis, rue Haute : maison de ville
66. 91, rue Haute : maison de ville
67. 93, rue Haute : maison de ville
68. 97, rue Haute : maison, clôture en fer forgé avec muret et portail en fer forgé
69. 105, rue Haute : maison de ville
70. 2-4, rue de la Fontaine du Gué : maisons mitoyennes et clôtures en fer forgé avec muret
71. 3-5, rue de la Fontaine du Gué : maisons mitoyennes et clôtures en fer forgé avec muret
72. 24, rue de la Fontaine du Gué : maison et clôture en fer forgé avec muret
73. 1, rue de la Gare : maison de ville
74. 9, rue de la Gare : maison de ville
75. 16, rue de la Gare : maison et clôture en fer forgé avec muret
76. 25, rue de la Gare : maison
77. 15, rue de la Station : maison et clôture en fer forgé avec muret
78. 8, rue Pasteur : maison
79. 78-80, avenue du Maréchal Foch : maison
80. 41, rue Charles de Gaulle : maison, clôture en fer forgé avec muret et portail en fer forgé
81. 42, rue Charles de Gaulle : maison, clôture en fer forgé avec muret et portail en fer forgé

82. 44, rue Charles de Gaulle : immeuble
83. 45, rue Charles de Gaulle : maison de ville
84. 47, rue Charles de Gaulle : maison de ville
85. 48, rue Charles de Gaulle : maison de ville
86. 50, rue Charles de Gaulle : maison de ville
87. 52, rue Charles de Gaulle : maisons de ville
88. 49, rue Charles de Gaulle : maison de ville
89. 51-51 bis, rue Charles de Gaulle : maison, clôture en fer forgé avec muret et portail en fer forgé
90. 53, rue Charles de Gaulle : maison, clôture en fer forgé avec muret et portail en fer forgé
91. 56 bis, rue Charles de Gaulle : maison, clôture en fer forgé avec muret et portail en fer forgé
92. 57, rue Charles de Gaulle : maison de ville
93. 60, rue Charles de Gaulle : maison de ville
94. 5, rue des Goriots : maison, clôture en fer forgé avec muret et portail en fer forgé
95. 7, rue des Goriots : maison
96. 4, avenue Schaeffer : maison
97. 8, avenue Schaeffer : maison, clôture en fer forgé avec muret et portail en fer forgé
98. 10, avenue Schaeffer : maison, clôture en fer forgé avec muret et portail en fer forgé

#### **Le Micro-patrimoine :**

99. Place des Victimes du V2 : Fontaine
100. 39, rue Charles de Gaulle : Croix Isaurée
101. Angle rue de la Gare et rue Fontaine du Gué : Statue de la République
102. 36, rue de la Gare : Calvaire
103. Angle rue de la Gare-Avenue du Commandant Manoukian : Clous Méridienne Verte
104. 23-32, rue de la Station : Clous Méridienne Verte
105. 20-25, rue Blaise Pascal : Clous Méridienne Verte
106. 26-29, rue Carnot : Clous Méridienne Verte
107. 93-96, rue de Verdun : Clous Méridienne Verte
108. 1, rue Anatole France : Statue de la Vierge dans une corniche en façade
109. Angle de la Rue des Granges et de la Rue du Crochet : Croix en bois
110. Marché des Mortefontaines : Fontaine
111. Rue Victor Labbarière : Fontaine WALLACE
112. 49, rue de la Barre : Frise style années 30 sur façade d'une maison

#### **Les Equipements et bâtiments publics :**

113. Rue du Château : Ecole Jules Ferry
114. Rue Gabriel Péri : Ecole Raymond Poincaré
115. Rue Schaeffer : Ecole Louis Pasteur
116. Rue Georges Dessailly : Ecole Louis Pasteur
117. Conciergerie du château de la Chevrette et Grille et fossé du château de la Chevrette
118. 36, rue Charles de Gaulle : Hôtel de ville
119. Avenue Schaeffer : Salle des fêtes

L'ensemble des bâtis précités est protégé et à conserver. Ils sont soumis aux règles inscrites dans les articles 1.1, 3.6 et 4.7 des zones urbaines dans lesquelles ils se situent.

*Se reporter au plan de zonage pour les numéros.*

## PROTECTION DU VEGETAL

### Les espaces verts à préserver :

1. Etang et abords du Lac Marchais
2. Parc Winston Churchill
3. Vestiges du parc de la Chevrette
4. Jardins familiaux de la Plaine
5. Parc de la Galathée
6. Parc urbain des Presles

L'ensemble des végétaux présents dans ces secteurs sont protégés et à conserver. Ils sont soumis aux règles inscrites dans l'article 5.2 des zones naturelles dans lesquelles ces secteurs se situent.

*Se reporter au plan de zonage pour les numéros.*

### Les alignements d'arbres le long des rues à préserver :

Place du Docteur Martin : tilia cordata

Rue Cauchoix – allée du cimetière : cedrus et tilia cordata

Avenue du Commandant Manoukian : aesculus x carnea 'Briotii'

Rue Descartes : acer platanoides

Rue Sœur Azélie : tilia cordata

Rue Napoléon Fauveau : carpinus betulus

Rue Victor Labarrière : pyrus calleryana 'chanticleer'

Rue de la Barre : carpinus betulus

Rue Henry Dunant : aesculus x carnea 'Briotii'

Avenue Paul Fleury : double alignement de tilia platyphyllos et tomentosa et double alignement de tilia cordata et tilia platyphyllos

Rue Gallieni : acer platanoides

Avenue du Maréchal Foch : carpinus betulus fastigiata

Rue Jean Mermoz : tilia cordata

Rue Antoine de Saint-Exupéry : pyrus calleryana 'chanticleer'

Rue Marie de Sévigné : pyrus calleryana 'chanticleer'

Rue Guy de Maupassant : tilia cordata

Place des Victimes du V2 : carpinus betulus

Rue Pasteur : quercus ilex

Avenue Mathieu Chazotte : corylus colurna

Les arbres formant les alignements le long des rues et places précitées sont protégés et à conserver. Ils sont soumis aux règles inscrites dans l'article 5.2 des zones urbaines dans lesquelles ces rues se situent.

*Se reporter au plan de zonage pour les secteurs des rues concernées*

### Les bouquets d'arbres sur l'espace public à préserver :

Place des Platanes-Galathée 3 Communes : platanus x acerifolia

Les bouquets d'arbres précités sont protégés et à conserver. Ils sont soumis aux règles inscrites dans l'article 5.2 des zones urbaines dans lesquelles ces rues se situent.

*Se reporter au plan de zonage pour les secteurs concernés*

**Les arbres isolés à préserver :**

7. Croisement rue Matthieu Chazotte et 19, rue des Mortefontaines : un pinus nigra Austriaca
8. 43, rue Napoléon Fauveau : un abies pinsapo
9. 81, rue de la Barre : un cedrus atlantica Glauca
10. 27, rue Jean Bouin : un lagerstroemia indica
11. 44, avenue Baudoin : un fraxinus excelsior
12. Rue d'Ormesson : un parrotia persica
13. 2, rue Gérard Toutain : un cedrus deodara
14. 10, rue Jean Mermoz : un liriodendron tulipifera
15. Allée des hirondelles : un cedrus deodara
16. Angle rue du Docteur Goldstein et rue des Aubépines : 3 aesculus x carnes briotti
17. Résidence du Château, rue du Docteur Schweitzer : un cedrus atlantica
18. 19, rue de l'Eglise : un magnolia soulangeana
19. Rue Julien Porret : un quercus robur
20. La Sablonnière : un ginko biloba
21. Place Kennedy : un quercus robur

Les arbres précités sont protégés et à conserver et soumis aux règles inscrites dans l'article 5.2 des zones urbaines dans lesquelles ils se situent.

*Se reporter au plan de zonage pour les numéros.*

## ANNEXE 5 LISTE D'ESPECES VEGETALES INVASIVES AVEREES A PROSCRIRE

**Tableau 2** : Liste des plantes exotiques envahissantes d'Île-de-France. (SC : Sous conditions)

	Nom scientifique	Nom vernaculaire	SC.	Indigénat	Nombre de maille	Première mention	Liste UE	
<b>ESPECES EXOTIQUES ENVAHISSANTES AVEREES</b>	<b>Émergentes</b>	<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne, 1907	Crassule de Helms		Acc.	2006		
		<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f., 1782	Hydrocotyle fausse-renoncule		Nat. (S.)	10	1990	X
		<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet, 1987 / <i>Ludwigia pepioides</i> (Kunth) P.H.Raven, 1963	Jussies invasives		Nat. (S.)	12	1962	X
		<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc., 1973	Myriophylle aquatique		Subsp.	7	1994	X
		<i>Rhododendron ponticum</i> L., 1762	Rhododendron des parcs	X	Nat. (S.)	12	1990	
	<b>Implantées</b>	<i>Acer negundo</i> L., 1753	Erable negundo		Nat. (S.)	146	1858	
		<i>Azolla filiculoides</i> Lam., 1783	Azolla fausse-fougère		Nat. (S.)	27	1937	
		<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916	Ailante glanduleux		Nat. (E.)	224	1883	
		<i>Campylopus introflexus</i> (Hedw.) Brid.	Mousse cactus		Nat. (E.)	?		
		<i>Elodea canadensis</i> Michx., 1803	Elodée du Canada		Nat. (S.)	78	1866	
		<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John, 1920	Elodée à feuilles étroites		Nat. (S.)	47	1990	X
		<i>Galega officinalis</i> L., 1753	Sainfoin d'Espagne		Nat. (E.)	167	1799	
		<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier, 1895	Berce du Caucase		Nat. (S.)	36	1899	X
		<i>Impatiens glandulifera</i> Royle, 1833	Balsamine de l'Himalaya		Nat. (S.)	39	1905	X
		<i>Laburnum anagyroides</i> Medik., 1787	Cytise faux-ébénier		Nat. (E.)	206	1879	
		<i>Lemna minuta</i> Kunth, 1816	Lentille d'eau minuscule		Nat. (S.)	110	1997	
		<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch, 1922	Vigne-vierge commune		Nat. (E.)	190	1992	
		<i>Prunus cerasus</i> L., 1753	Griottier	X	Nat. (E.)	44	1906	
		<i>Prunus serotina</i> Ehrh., 1788	Cerisier tardif		Nat. (S.)	65	1957	
		<i>Reynoutria japonica</i> Houtt., 1777 / <i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai, 1922 / <i>Reynoutria x bohemica</i> Chrtk & Chrtkova, 1983	Renouée invasives		Nat. (E.)	343	1928	
<i>Robinia pseudoacacia</i> L., 1753	Robinier faux-acacia		Nat. (E.)	509	1878			
<i>Solidago canadensis</i> L., 1753	Solidage du Canada		Nat. (E.)	317	1860			
<i>Solidago gigantea</i> Aiton, 1789	Solidage glabre		Nat. (E.)	161	1958			
<i>Symphotrichum</i> sp*	Asters invasifs		Nat. (S.)	105	1990			
<i>Syringa vulgaris</i> L., 1753	Lilas	X	Nat. (S.)	76	1727			
<b>ESPECES EXOTIQUES ENVAHISSANTES POTENTIELLES IMPLANTÉES</b>	<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte, 1877	Armoise des frères Verlot		Nat. (S.)	81	1821		
	<i>Berberis aquifolium</i> Pursh, 1814	Mahonia faux-houx		Nat. (E.)	187	1906		
	<i>Bidens frondosa</i> L., 1753	Bident à fruits noirs		Nat. (S.)	99	1821		
	<i>Bromopsis inermis</i> (Leys.) Holub, 1973	Brome sans-arêtes		Nat. (S.)	99	1911		
	<i>Buddleja davidii</i> Franch., 1887	Buddleia du père David		Nat. (E.)	294	1923		
	<i>Epilobium ciliatum</i> Raf., 1808	Epilobe cilié		Nat. (S.)	119	1972		
	<i>Erigeron annuus</i> (L.) Desf., 1804	Vergerette annuelle		Nat. (E.)	327	1871		
	<i>Erigeron canadensis</i> L., 1753	Vergerette du Canada		Nat. (E.)	506	1876		
	<i>Erigeron sumatrensis</i> Retz., 1810	Vergerette de Sumatra		Nat. (E.)	297	1995		
	<i>Helianthus tuberosus</i> L., 1753	Topinambour		Nat. (S.)	21	1934		
	<i>Impatiens balfourii</i> Hook.f., 1903	Balsamine de Balfour		Nat. (S.)	47	1943		
	<i>Impatiens capensis</i> Meerb., 1775	Balsamine du Cap		Nat. (S.)	24	1727		
	<i>Lycium barbarum</i> L., 1753	Lyciet commun		Nat. (S.)	30	1861		
	<i>Phytolacca americana</i> L., 1753	Raisin d'Amérique		Nat. (S.)	113	1881		
	<i>Prunus laurocerasus</i> L., 1753	Laurier-cerise		Nat. (E.)	200	1941		
	<i>Senecio inaequidens</i> DC., 1838	Séneçon du Cap		Nat. (S.)	151	1989		
	<i>Symphoricarpos albus</i> (L.) S.F.Blake, 1914	Symphorine à fruits blancs		Subsp.	126	1906		
<b>LISTE D'ALERTE</b>	<i>Ambrosia psilostachya</i> DC., 1836	Ambroisie à épis grêles		Nat. (S.)	3	2000		
	<i>Asclepias syriaca</i> L., 1753	Herbe à la ouate		Subsp.	3	1879	X	
	<i>Bothriochloa barbinodis</i> (Lag.) Herter, 1940	Barbon andropogon		Acc.	1	2012		
	<i>Cabomba caroliniana</i> A.Gray, 1848	Cabomba de Caroline		Acc.	1	2010	X	
	<i>Cornus sericea</i> L.	Cornouiller soyeux			0			
	<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn., 1900	Herbe de la pampa		Acc.	6	1998		
	<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne., 1879	Cotonéaster horizontal		Subsp.	9	1948		
	<i>Egeria densa</i> Planch., 1849	Elodée dense		Nat. (S.)	5	2002		
	<i>Fallopia baldschuanica</i> (Regel) Holub, 1971	Renouée du Turkestan		Cult.	1	1998		
	<i>Glyceria striata</i> (Lam.) Hitchc., 1928	Glycerie striée		Nat. (S.)	7	1849		
	<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss, 1928	Grand lagarosiphon		Nat. (S.)	13	1998	X	
	<i>Lemna turionifera</i>	Lenticule		Nat. (S.)	?			
	<i>Lonicera japonica</i> Thunb., 1784	Chèvrefeuille du Japon		Cult.	2	1996		
	<i>Myriophyllum heterophyllum</i> Michx.	Myriophylle hétérophylle			0		X	
	<i>Paspalum dilatatum</i> Poir., 1804	Paspale dilaté		Nat. (S.)	1	2009		
	<i>Pterocarya fraxinifolia</i> (Poir.) Spach, 1834	Noyer du Caucase		Cult.	1	2003		
	<i>Rhus typhina</i> L., 1756	Sumac hérissé		Subsp.	10	2001		
	<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R.Br., 1810	Sporobole fertile		Nat. (S.)	17	1999		

Source : SAGE Croult - Enghien - Vieille Mer



## ANNEXE 6 LES USAGES COMPATIBLES AVEC LA REUTILISATION DES EAUX PLUVIALES

Les usages d'eau de pluie à l'aval de toitures inaccessibles autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 sont :

- les usages industriels et professionnels ;
- les usages domestiques extérieurs aux bâtiments ;
- certains usages à l'intérieur des bâtiments :
  - évacuation des excréta ;
  - lavage des sols ;
  - lavage du linge à titre expérimental (sous réserve d'un traitement adapté).

L'arrêté interdit les usages domestiques à l'intérieur des bâtiments lorsque les eaux de pluie ont été collectées sur des toitures en amiante-ciment ou en plomb. Il est fortement déconseillé d'utiliser l'eau de pluie collectée sur une toiture en plomb pour l'arrosage des jardins potagers, compte tenu des risques d'accumulation du plomb dans les végétaux.

Remarque : si la réglementation ne fixe pas de limitation d'usage à l'extérieur du bâtiment, il convient néanmoins d'observer certaines précautions sanitaires. Ainsi, l'utilisation d'eau de pluie n'est pas recommandée pour les douches et les usages récréatifs extérieurs.

À l'intérieur des bâtiments recevant un public sensible, tout usage de l'eau de pluie est interdit. La liste des bâtiments concernés est fixée dans l'arrêté du 21 août 2008 :

- établissements de santé et établissements sociaux et médico-sociaux, d'hébergement de personnes âgées ;
- cabinets médicaux, dentaires, laboratoires d'analyses de biologie médicale et établissement de transfusion sanguine ;
- crèches, écoles maternelles et élémentaires.

Pour les espaces verts accessibles au public, l'arrosage doit être effectué en dehors des périodes de fréquentation du public.

Remarque : d'une manière générale, il est conseillé d'arroser en privilégiant les techniques sans aspersion (type goutte à goutte). En cas de dispositif à aspersion, il est recommandé d'effectuer cet arrosage en l'absence de toute présence humaine.

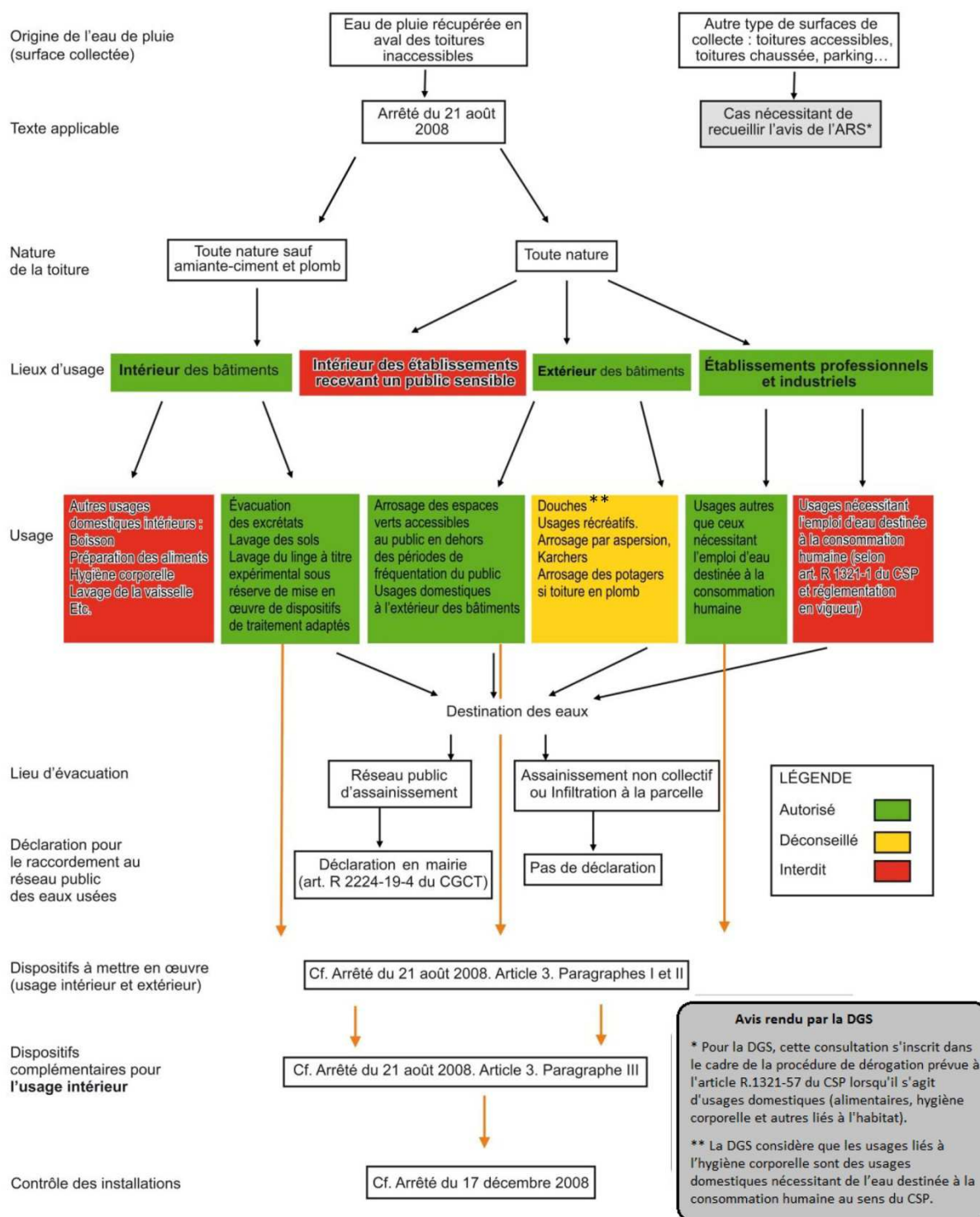
La réglementation offre la possibilité d'utiliser à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments l'eau de pluie récupérée, comme l'illustre le tableau ci-après :

Usages		Quantité par usage	
Usage intérieur	<i>Usages non autorisés</i>	Boisson	1,5 litres par jour et par habitant
		Préparation de la nourriture	5 à 8 litres par jour
		Vaisselle à la main	10 à 12 litres par vaisselle
		Lave-vaisselle	25 à 40 litres par lavage
		Toilette au lavabo	5 litres par toilette
		Douche	60 à 80 litres par douche
		Bain	150 à 200 litres par bain
	<i>Usages autorisés</i>	Chasse d'eau	6 à 12 litres par usage
		Lave-linge	70 à 120 litres par cycle
		Chasse d'eau double commande	3 à 6 litres par usage
		Lavage des sols intérieurs	10 à 15 litres par seau utilisé
Usage extérieur	Lavage de la voiture*	200 litres par lavage	
	Arrosage	Variable selon le type de plantes et la localisation	
	Lavage des sols extérieurs	Selon méthode utilisée (jet simple, seau, pression)	

\* Le lavage des voitures est généralement interdit sur la voie publique, notamment en cas de présence de réseaux d'assainissement de type séparatif.

Source : Guide technique : récupération et utilisation de l'eau de pluie, ASTEE, décembre 2015

Logigramme de la réglementation



Source : Guide technique : récupération et utilisation de l'eau de pluie, ASTEE, décembre 2015