



# Modification n°1 Plan Local d'Urbanisme



## 1 –Additif au rapport de présentation - modification n°1

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 16 décembre 2019

PLU mis à jour par arrêtés du 21 janvier 2020, 6 juillet 2023, 2 septembre 2024 et le 5 février 2025

Modification n°1 du P.L.U. approuvée par le Conseil Municipal en date du 15 décembre 2025

## **SOMMAIRE**

---

|                                                                                                                               |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Préambule</b>                                                                                                              | <b>4</b>   |
| <b>I- Objectifs du projet et procédure de mise en œuvre</b>                                                                   | <b>5</b>   |
| I.1 Les objectifs de la modification                                                                                          | 5          |
| I.2 Le choix de la procédure de modification                                                                                  | 5          |
| I.3 Le déroulement de la procédure de modification                                                                            | 6          |
| I.4 Le contenu du dossier de modification                                                                                     | 7          |
| <b>II Présentation de la commune</b>                                                                                          | <b>8</b>   |
| II.1 Localisation géographique                                                                                                | 8          |
| II.2 Composition urbaine du territoire                                                                                        | 8          |
| II.3 Population et habitat                                                                                                    | 10         |
| II.4 Mobilités et transports                                                                                                  | 11         |
| II.5 Documents supra communaux                                                                                                | 12         |
| <b>III Etat initial de l'environnement</b>                                                                                    | <b>16</b>  |
| III.1 Milieu physique                                                                                                         | 16         |
| III.2 Milieu naturel                                                                                                          | 17         |
| III.3 Patrimoine culturel, architectural                                                                                      | 18         |
| III.4 Bruit                                                                                                                   | 19         |
| III.5 Risques                                                                                                                 | 21         |
| <b>IV Le contexte de la modification du PLU</b>                                                                               | <b>27</b>  |
| <b>V Les changements apportés au règlement écrit</b>                                                                          | <b>28</b>  |
| V.1 Mise à jour des articles du code de l'urbanisme                                                                           | 28         |
| V.2 Les changements apportés aux définitions                                                                                  | 28         |
| V.3 Les changements apportés aux dispositions générales                                                                       | 42         |
| V.4 Les changements apportés aux dispositions applicables aux zones urbaines                                                  | 45         |
| V.5 Les changements apportés aux dispositions applicables aux zones à urbaniser                                               | 107        |
| V.6 Les changements apportés aux dispositions applicables aux zones naturelles                                                | 107        |
| V.7 Les changements apportés aux annexes du règlement                                                                         | 112        |
| <b>VI Les changements apportés au plan de zonage</b>                                                                          | <b>118</b> |
| VI.1 La modification du secteur UM                                                                                            | 118        |
| VI.2 La modification du secteur UH et la suppression de la servitude au titre de l'article L 151-41 5° du code de l'urbanisme | 118        |
| VI.3 Modification de marges de recul                                                                                          | 120        |
| VI.4 Modification des bâtiments à protéger au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme                              | 123        |
| VI.5 Modification des axes où la transformation de commerce est interdite                                                     | 129        |
| VI.6 Modification des emplacements réservés                                                                                   | 136        |
| <b>VII Incidences des modifications du plan sur l'environnement</b>                                                           | <b>154</b> |
| VII.1 Incidences sur le cadre de vie                                                                                          | 154        |
| VII.2 Incidences sur la forme urbaine                                                                                         | 154        |
| VII.3 Incidences sur le milieu naturel                                                                                        | 155        |
| VII.4 Incidences sur les ressources naturelles                                                                                | 155        |

## **PREAMBULE**

Ce dossier a pour objet de présenter la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Deuil-La Barre, approuvé le 16 décembre 2019 et mis à jour par arrêtés du 21 janvier 2020, 6 juillet 2023, 2 septembre 2024 et le 5 février 2025.

## **I- Objectifs du projet et procédure mise en œuvre**

La ville de Deuil-La Barre dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par une délibération du Conseil municipal du 16 décembre 2019. Il a été mis à jour par plusieurs arrêtés du 21 janvier 2020, 6 juillet 2023, 2 septembre 2024, et le 5 février 2025. Il n'a jamais fait l'objet d'évolution par révision ou modification.

Dans le cadre de l'application de ce PLU, des difficultés de mise en œuvre de certaines règles d'urbanisme ont été mises en évidence. De plus, il est nécessaire de prendre en compte l'évolution du contexte législatif et d'adapter les règles aux enjeux du territoire, et notamment de protection du cadre de vie des Deuillois.

### **I.1 Les objectifs de la modification**

Les caractéristiques principales du projet de modification n°1 sont :

- d'améliorer la compréhension de certaines règles et définitions en ajustant leur rédaction
- d'intégrer les sous-destinations définies par le Code de l'urbanisme dans le règlement
- de renforcer la protection du cadre de vie avec le recensement de nouveaux bâtiments à protéger au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, la modification de zonage d'un secteur pavillonnaire, de reculer les constructions des nuisances routières, ferroviaires et de voisinage, de conforter les normes d'espaces verts et de lutter contre la perméabilisation des sols
- de mieux maîtriser les opérations de renouvellement urbain dans le tissu résidentiel en renforçant la prise en considération des nuisances et pollutions
- de mettre à jour des emplacements réservés
- la suppression de la servitude instaurée au titre de l'article L 151-41 5° du code de l'urbanisme dans le secteur du collège Emilie du Châtelet / chemin du Tour du Parc, aucun projet d'aménagement global n'ayant été approuvé dans sa période de validité de 5 ans

Dès lors, le projet de modification concerne les pièces suivantes du dossier de PLU :

- le rapport de présentation : un additif vient compléter le rapport de présentation du PLU. Il comprend des compléments à l'état initial de l'environnement et au diagnostic, ainsi que l'exposé et la justification des modifications apportées et les incidences des évolutions contenues dans la présente modification n°1 du PLU ;
- le règlement écrit
- le plan de zonage

### **I.2 Le choix de la procédure de modification**

En application des dispositions des articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification de droit commun d'un PLU peut être engagée lorsqu'il s'agit de :

- majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminuer ces possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Par ailleurs, les modifications apportées ne sont pas de nature à changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables, réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La modification s'inscrit dans les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) :

- pour une protection de l'environnement et une préservation du cadre de vie deuillois
- pour une préservation et une diversification du parc immobilier deuillois
- pour le maintien de la qualité de services et de prestations des équipements publics et le développement de la vie locale
- pour un développement des liaisons douces, pour une sécurisation du réseau viaire et pour un renforcement des transports en commun
- pour le soutien de l'activité économique deuilloise

Par ailleurs, les adaptations du plan de zonage et du règlement ne modifient pas, sur le fond, les dispositions réglementaires retenues lors de l'approbation du PLU en 2019.

C'est pourquoi, au regard des évolutions du PLU envisagées, la procédure de modification de droit commun a été retenue.

### **I.3 Le déroulement de la procédure de modification**

Le déroulement de la procédure de modification est défini aux articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'urbanisme.

La procédure est engagée à l'initiative du Maire de la Commune de Deuil-La Barre. Un arrêté en date du 26 mars 2025 a prescrit la modification du PLU. Est ainsi établi le projet de modification qui a été transmis à l'Autorité environnementale. Un avis de la Mission Régionale d'autorité environnementale Ile de France n°MRAe AKIF-2025-039 rendu le 4 juin 2025 a conclu à l'absence de nécessité d'une évaluation environnementales de la modification n°1 du PLU de Deuil-La Barre, après examen au cas par cas.

Le projet de modification n°1 du PLU a été notifié le 6 juin 2025 aux personnes publiques associées définie aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'urbanisme avant l'ouverture de l'enquête publique. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. La commune a reçu 9 avis de la part des personnes publiques associées ou des communes concernées.

Par un courrier en date 7 juillet 2025, la commune a demandé la nomination d'un commissaire enquêteur au Tribunal administratif. Par une décision du 16 juillet 2025 n°E 25000065/95, M. Albert ZAMUNER a été désigné en qualité de commissaire enquêteur. Un arrêté municipal n°464/2025 du 14 août 2025 a prescrit l'ouverture de l'enquête publique portant sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Deuil-La Barre. Cette enquête publique s'est déroulée du 15 septembre 2025 au 3 octobre 2025, 3 permanences ont été organisées. 32 observations ont été formulées directement sur le registre ou envoyées par mail sur l'adresse dédiée. L'ensemble des observations a été intégré dans le registre.

Le commissaire enquêteur a rendu son rapport, son avis et ses conclusions motivées le 28 octobre 2025. Il a rendu un avis favorable assorti de deux recommandations relatives aux bâtiments remarquables identifiés et la servitude instaurée au titre de l'article L 151-41 5° du code de l'urbanisme sur le secteur du Moutier, au niveau des rues du Moutier, G. Dessailly et Fontaine du Gué.

En fonction de ces observations du public et des personnes publiques associées, ainsi que des deux recommandations du commissaire enquêteur, des adaptations ont été réalisées sur les documents constitutifs de la modification.

A l'issue de l'enquête publique, le Conseil municipal a délibéré le 15 décembre 2025 et adopté le projet modifié pour tenir compte des avis émis, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur par délibération motivée.

L'acte approuvant une modification, sur un territoire qui n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale approuvé, devient exécutoire un mois après sa publication et sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L 5211-3 L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

**I.4 Le contenu du dossier de modification du PLU**

Le présent dossier de modification n°1 du PLU comprend les pièces suivantes :

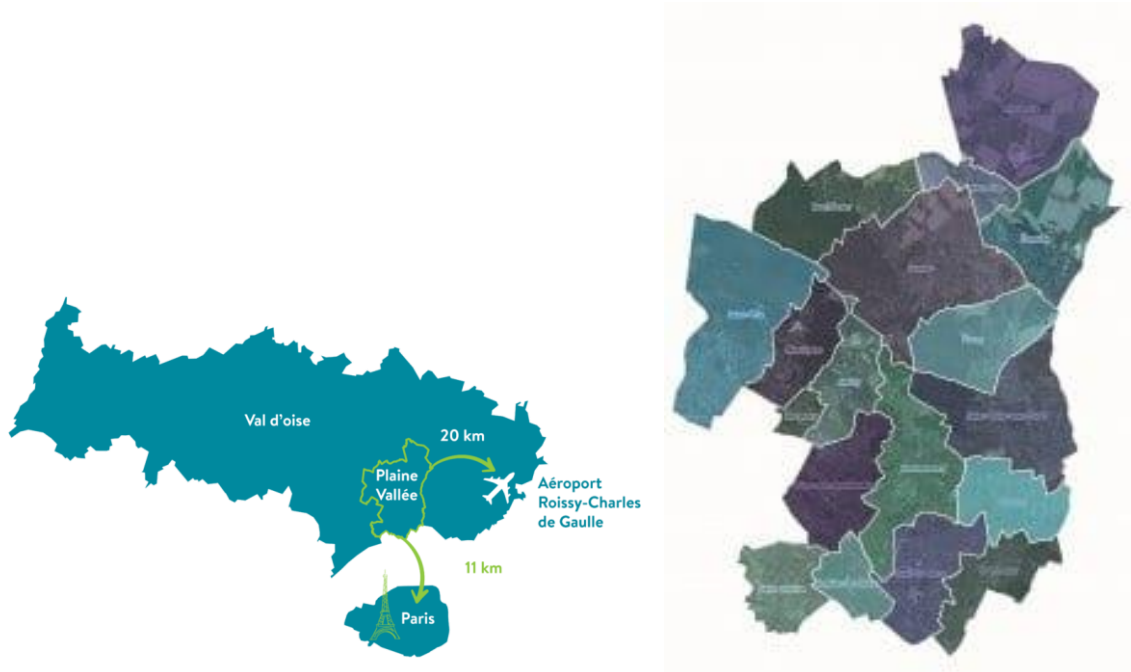
- 1- L'additif au rapport de présentation
- 2- Les plans de zonage du PLU
- 3- Le règlement d'urbanisme
- 4- Les pièces administratives : arrêté municipal engageant la procédure, réponse de l'autorité environnementale

## **II- Présentation de la commune**

### **II.1 Localisation géographique**

Située au sud du Département du Val d'Oise, au sein de la vallée de Montmorency, la commune de Deuil-La Barre compte 22 705 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2024, répartis sur 376 hectares. Elle est limitrophe des communes de Montmorency, Groussy, Montmagny, Enghien-Les Bains et du Département de Seine Saint-Denis avec la commune d'Epainay sur Seine.

Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée qui comprend 18 communes, soit 184 945 habitants.



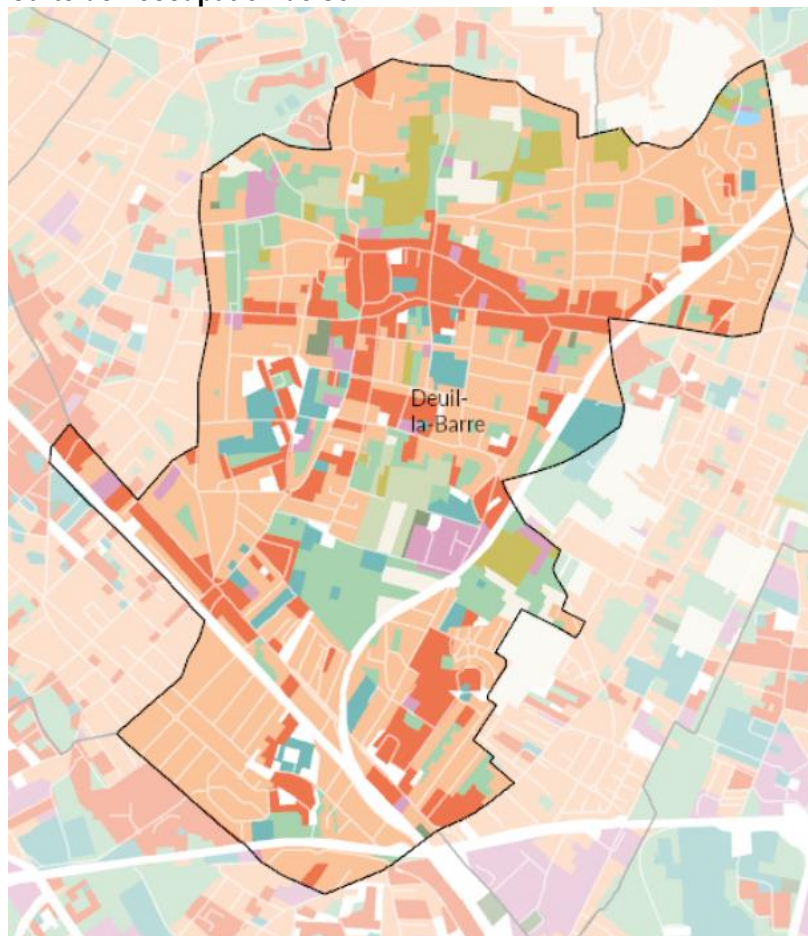
### **II.2 Composition urbaine du territoire**

La Ville de Deuil-La Barre compte au total six quartiers : Côte/Centre-ville, Blancport/Lac Marchais, Mortefontaine, Moutier et Stade, Presles et Hirondelles, Galathée/3 communes. Les quartiers pavillonnaires côtoient les collectifs de petites hauteurs et d'autres quartiers comprennent des immeubles de plus grande hauteur. La morphologie du centre-ville se caractérise par ses rues étroites et de l'habitat vestige de l'histoire de la commune.

La Ville s'étend sur une superficie de 376 hectares et se compose de :

- Plus de 310 hectares sont en zone urbanisée ou à urbaniser,
- 17% de son territoire est classée en zone naturelle,
- 40% du territoire est concerné par la zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) lié à l'aéroport de Roissy Charles de Gaulle. En conséquence, la Ville ne peut accueillir aucun immeuble collectif et aucune augmentation de la population sur cette partie du territoire.

## Carte de l'occupation de sol



| Deuil-la-Barre                                                                      |                                   | Surfaces en hectares |        |        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------|--------|--------|
| Type d'occupation du sol                                                            |                                   | 2012                 | 2017   | 2021   |
|  | Bois et forêts                    | 10.59                | 10.34  | 10.34  |
|  | Milieux semi-naturels             | 10.0                 | 12.25  | 12.25  |
|  | Espaces agricoles                 | 11.57                | 8.09   | 7.69   |
|  | Eau                               | 0.38                 | 0.38   | 0.38   |
| Total espaces naturels agricoles et forestiers                                      |                                   | 32.54                | 31.06  | 30.66  |
|  | Espace ouverts artificialisés     | 50.1                 | 49.58  | 47.88  |
|  | Habitat individuel                | 180.94               | 180.49 | 180.49 |
|  | Habitat collectif                 | 60.27                | 61.54  | 62.69  |
|  | Activités                         | 10.9                 | 11.23  | 11.29  |
|  | Équipements                       | 16.72                | 16.88  | 16.98  |
|  | Transport                         | 22.98                | 23.37  | 24.05  |
|  | Carrières, décharges et chantiers | 1.13                 | 1.43   | 1.54   |
| Total espaces artificialisés                                                        |                                   | 343.03               | 344.51 | 344.92 |
| Total communal                                                                      |                                   | 375.57               | 375.57 | 375.57 |

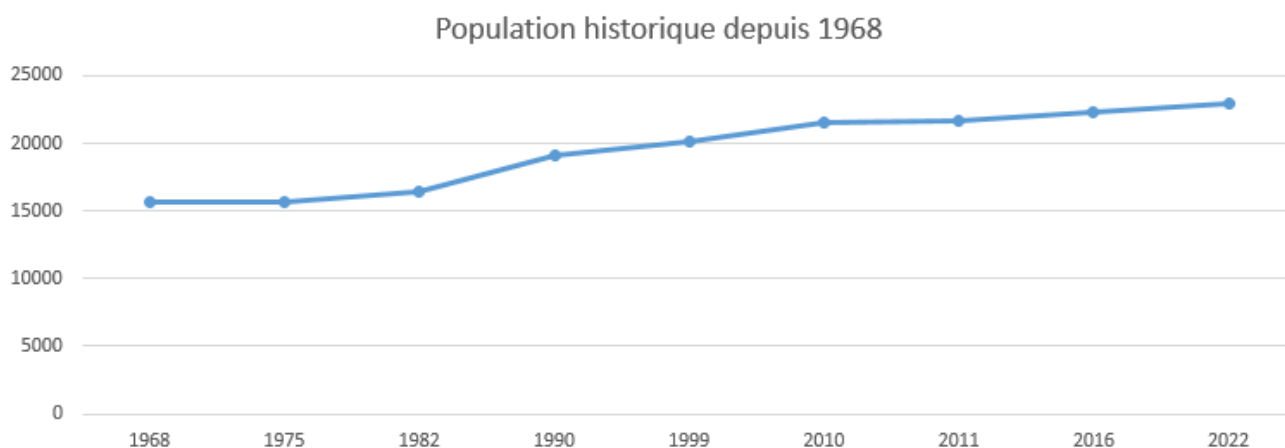
Source : Institut Paris Région, MOS 2021.

## **II.3 Population et habitat**

### **a) Croissance démographique et caractéristiques**

Selon les données de l'INSEE, la ville compte 22 903 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2022 portée tantôt par le solde migratoire, tantôt par le solde naturel (notamment depuis 1990). L'évolution moyenne de la population communale a été très importante entre 1982 et 1990 en raison de la construction d'opérations d'immeubles collectifs (+16,3%). Elle varie depuis de 0,8% par an sur la période de 1999 à 2008 puis de 0,2% par an sur la période 2008 et 2015.

Pour rappel, dans le PADD, il est envisagé une croissance démographique annuelle de près de 0,9%, soit sur la période 2014-2030, soit 3 264 habitants supplémentaires. Le nombre d'habitants passerait de 21 638 habitants en 2014 à 24 902 habitants en 2030.



Source : INSEE

Il est également constaté un léger vieillissement de la population entre 2010 et 2021. Les personnes ayant entre 60 et 74 ans ont augmenté (+3,7%), les 0-14 ans (-1,4%), les 15-29 ans (-0,60%) et les 45 à 59 ans (-1,10%) ont quant à eux baissé.

### **b) Activités et emplois**

La population active entre 2010 et 2021 reste stable (77,8% d'actifs selon l'INSEE en 2010 et en 2021) même si le nombre d'actifs deuillois travaillant sur la commune augmente (+1,70%).

Une progression continue des « cadres, professions intellectuelles supérieures » est à noter (+ 2,60%) malgré une légère diminution des professions intermédiaires (-0,5%).

### **c) Production de logements**

#### **o Evolution du parc de logements**

La commune a connu depuis 1968 jusqu'en 2021 une baisse continue de la taille des ménages. En 1968, un ménage se composait en moyenne de 3 personnes contre 2 environ en 2021.

Le nombre de résidences principales est passé de 8 991 résidences en 2010 à 9 775 en 2021 soit une augmentation de près de 9% en 11 ans. Les résidences secondaires ont quant à elles diminué entre 2010 et 2021 passant de 86 à 73.

Il est également important de noter l'évolution du nombre de pièces des résidences principales :

|      | Résidences principales composées d'une seule pièce | Résidences principales composées de deux pièces | Résidences principales composées de trois pièces | Résidences principales composées de quatre pièces | Résidences principales composées de cinq pièces |
|------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 2010 | 605                                                | 1 267                                           | 2 500                                            | 2 387                                             | 2 233                                           |
| 2021 | 805                                                | 1 645                                           | 2 893                                            | 2 037                                             | 2 398                                           |

Enfin, les logements dit vacants ont également connu une augmentation importante passant de 580 logements vacants en 2010 à 1 044 en 2021. Toutefois, il convient de considérer que les données sur les logements vacants ne sont pas précises puisque la notion de logement dit vacant regroupe les biens proposés à la vente ou à la location, ceux attribués à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation, en attente du règlement d'une succession, conservés par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés, les biens sans affectation précise par le propriétaire (ex : logement vétuste).

#### ○ Les objectifs de construction de logements

Deuil-La Barre est couverte par le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (S.D.R.I.F) approuvé le 27 décembre 2013. La commune doit respecter les objectifs de densification de 15% de sa population en raison de la présence de gares sur son territoire. Cela représente 1 735 logements à réaliser d'ici 2030 et 3 264 habitants supplémentaires. Ayant été révisé, le Conseil régional a adopté le nouveau S.D.R.I.F-E le 11 septembre 2024, pour lequel, il conviendra de considérer les nouveaux objectifs de construction et de densification lorsqu'il sera approuvé.

La commune connaît un développement continu bien que la production de logements soit irrégulière d'une année à l'autre. Depuis 2006, le nombre de logements construits peut varier de 7 à 468. En 2024, le parc comprend 10 159 résidences principales. Au 1<sup>er</sup> janvier 2024, ce sont 2 136 logements sociaux recensés, soit 21,03% des résidences principales. Il manque aujourd'hui 404 logements pour atteindre 25% de logements sociaux. De nouvelles opérations de logements sociaux sont en cours pour atteindre les quotas imposés par la loi. Enfin, l'objectif de la commune est d'équilibrer le parc de logement entre petite et grande habitation.

Pour répondre aux enjeux de densité humaine et de densité en logements du S.D.R.I.F et de 25% de logements sociaux, les objectifs de constructions sur Deuil-La Barre reposent sur une densification maîtrisée de son tissu.

## **II- 4 Mobilités et transports**

### a) Etat du réseau de transports en commun

La commune est bien desservie par les transports en commun (quatre gares et 3 lignes de bus) et permet, dans le cadre des déplacements domicile-travail, de devenir le moyen de transports le plus utilisé par les habitants avec une augmentation de 2,20% entre 2015 et 2021. La voiture n'est donc plus le moyen de transport principal utilisé avec une baisse de 3,90% (INSEE, 2021).

### b) Les liaisons cyclables

En raison de l'étroitesse des voies, il n'est pas toujours possible d'aménager des pistes cyclables tout en maintenant une circulation fluide et du stationnement. L'importance du trafic routier rend aussi les parcours cyclables peu sécurisés.

Dans cette volonté de développer les liaisons douces sur la commune, des travaux d'aménagement de pistes cyclables ont été réalisés sur la rue du Château en 2023 et sur la rue du Moutier en 2024. De plus, la commune poursuit l'axe de circulation douce nord-sud, la coulée verte, dont un nouveau tronçon a été inauguré en 2024.

## **II. 5 Documents supra-communaux**

### **a) Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France environnemental (S.D.R.I.F-E)**

La commune de Deuil-La Barre doit respecter les orientations et objectifs fixés par le S.D.R.I.F-E qui permet de structurer de manière cohérente le territoire francilien. Le Conseil régional a adopté le S.D.R.I.F-E le 11 septembre 2024 qui a été approuvé par le décret n°2025-517 du 10 juin 2025 du Conseil d'État .

À la différence du SDRIF où il n'y avait qu'une seule carte opposable, le S.D.R.I.F-E se compose de trois cartes opposables :

- Carte n°1 : Maîtriser le développement urbain
- Carte n°2 : Développer l'indépendance productive régionale
- Carte n°3 : Placer la nature au cœur du développement régional.

Le S.D.R.I.F-E a pour objectif de déterminer l'aménagement de la région de l'Ile-de-France à l'horizon 2040.

Les destinations des sols suivantes au S.D.R.I.F-E. 2025 sont présentes sur le territoire communal :

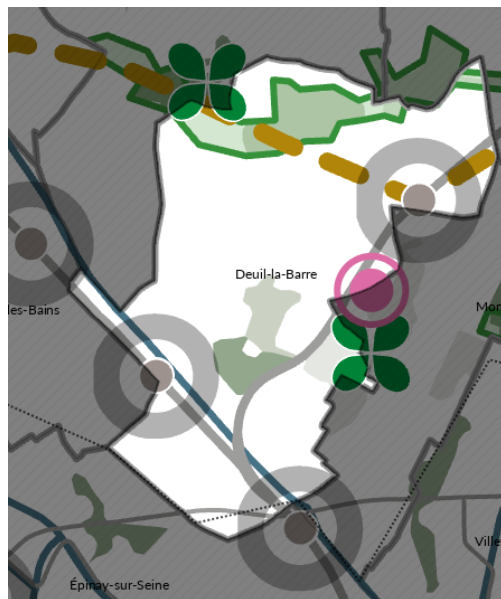
- Des espaces à dominante bâtie dédiés à l'habitat, à l'activité économique et aux équipements,
- Des espaces ouverts urbains, tels que les espaces verts publics, les jardins privés, les jardins familiaux, les friches urbaines, etc.
- Des espaces boisés et naturels.

La commune de Deuil-La Barre est concernée au titre du S.D.R.I.F par :

- Des secteurs de développement à proximité des gares
- Des secteurs d'urbanisation préférentiels
- Deux secteurs d'espaces boisés et autres espaces naturels,
- Un secteur identifié comme espace vert et espaces de loisirs d'intérêt régional à créer.

## Cartographies du S.D.R.I.F-E centrées sur la commune de Deuil-La Barre :

Carte n°1 du S.D.R.I.F-E : Maîtriser le développement urbain



### Légende

#### ENCADRE LE DEVELOPPEMENT URBAIN

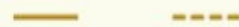
-  Secteur d'urbanisation préférentielle | pastille entière ; demi-pastille
-  Secteur de développement industriel d'intérêt régional | pastille entière ; demi-pastille
-  Secteur de développement à proximité de la gare
-  Sanctuariser l'armature verte

#### PRESERVER LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DEVELOPPER LA NATURE EN VILLE

-  Préserver l'espace boisé et les autres espaces naturels
-  Pérenniser l'espace vert et l'espace de loisirs
-  Créer un espace vert et/ou un espace de loisirs d'intérêt régional

#### COMPLETER LE RESEAU DE TRANSPORT EXISTANT

Métro



Carte n°2 : Développer l'indépendance productive régionale



### Légende

#### CONFORTER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE DE LA REGION

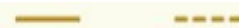
-  Secteur d'urbanisation préférentielle | pastille entière ; demi-pastille
-  Secteur de développement industriel d'intérêt régional | pastille entière ; demi-pastille
-  Secteur de développement à proximité de la gare
-  Requalifier/moderniser le site économique existant

#### TRANSFORMER LE METABOLISEM FRACILIEN : SOBRIETE, CIRCULARITE ET PROXIMITE

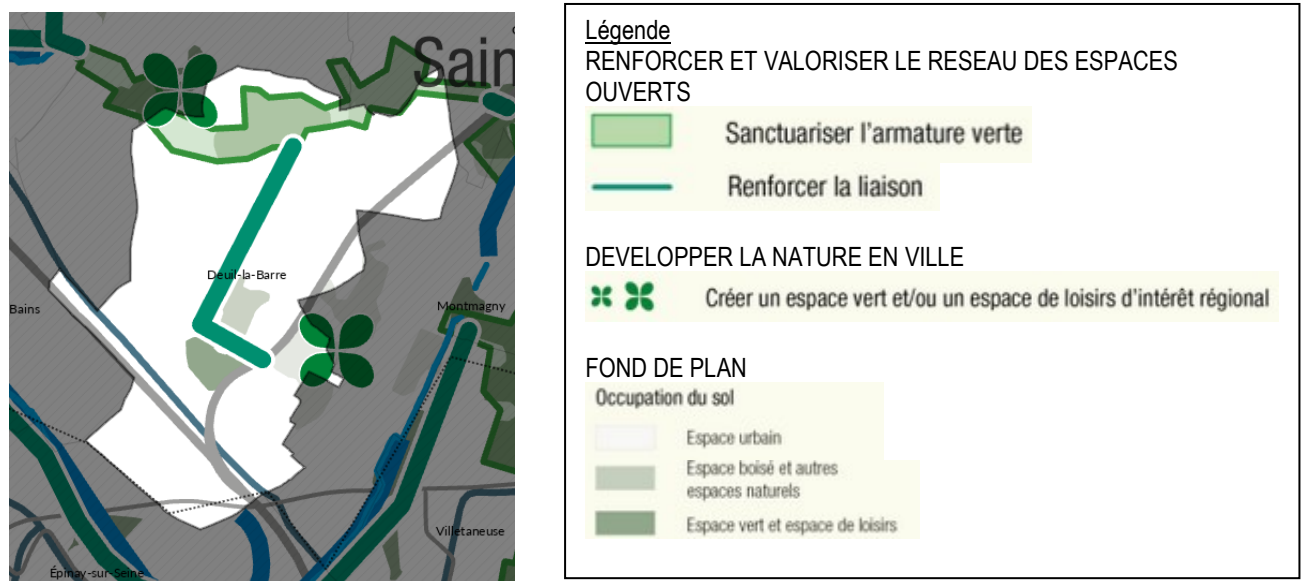
-  Préserver l'espace boisé et les autres espaces naturels
-  Maintenir / rétablir la liaison agricole ou forestière d'intérêt régional

#### COMPLETER LE RESEAU DE TRANSPORT EXISTANT

Métro



Carte n°3 : Placer la nature au cœur du développement régional



De manière générale, Deuil-La Barre doit s'inscrire dans les orientations communes à l'ensemble du territoire francilien, qui sont :

- Des populations protégées grâce à un environnement préservé,
- Une gestion stratégique des ressources franciliennes : sobriété, circularité et proximité,
- Vivre et habiter en Ile-de-France : des cadres de vie désirables et des parcours de vies facilités,
- Conforter une économie compétitive et souveraine, engagée dans les grandes transitions,
- Améliorer la mobilité des Franciliens grâce à des modes de transports robustes, décarbonés et de proximité.

#### b) Le Plan des mobilités en Ile-de-France

Le Plan des mobilités en Île-de-France est le nouveau nom du Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF). Il fixe pour l'ensemble des modes de déplacements les objectifs et le cadre de la politique de déplacements des personnes et des biens sur le territoire régional. Le PDUIF en vigueur porte sur la période 2010-2020 et a été complété par une feuille de route 2017-2020. En mai 2022, la mise en révision du PDUIF a été décidée en vue de l'élaboration du Plan des mobilités en Île-de-France 2030 et a été arrêtée par le Conseil régional le 27 mars 2024.

Les objectifs du P.D.U.I.F sont les suivants :

- Poursuivre le développement de transports collectifs attractifs
- Placer le piéton au cœur des politiques de mobilité
- Etablir une nouvelle feuille de route pour l'accessibilité de la chaîne de déplacements
- Conforter la dynamique en faveur de l'usage du vélo
- Développer les usages partagés de la voiture
- Renforcer l'intermodalité et la multimodalité
- Rendre la route plus multimodale, sûre et durable
- Mieux partager la voirie urbaine
- Adapter les politiques de stationnement aux contextes territoriaux
- Soutenir une activité logistique performante et durable
- Accélérer la transition énergétique des parcs de véhicules
- Coordonner une politique publique partagée en matière de mobilité solidaire
- Agir en faveur d'une mobilité touristique plus durable
- Renforcer le management de la mobilité pour faire évoluer les comportements

### c) Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (S.R.H.H)

Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (S.R.H.H) a été approuvé par le Préfet de la Région d'Île-de-France le 30 avril 2024. Il détermine pour six ans, les grandes orientations d'une politique de l'hébergement et de l'accès au logement. Il indique les objectifs à atteindre en matière de construction et d'amélioration des structures d'hébergement, et les réponses à apporter aux besoins des personnes en situation d'exclusion, défavorisées ou présentant des difficultés particulières. La déclinaison territoriale de ces objectifs se fait au niveau de chaque E.P.C.I.

Les objectifs du S.R.H.H sont les suivants :

- Développer une offre de logement et d'hébergement répondant à la diversité des besoins, en réduisant les déséquilibres territoriaux,
- Améliorer, adapter et requalifier le parc existant et le cadre de vie, en évitant les effets d'éviction des ménages modestes,
- Améliorer et harmoniser, à l'échelle francilienne, l'accompagnement des ménages vers une solution adéquate d'hébergement ou de logement.

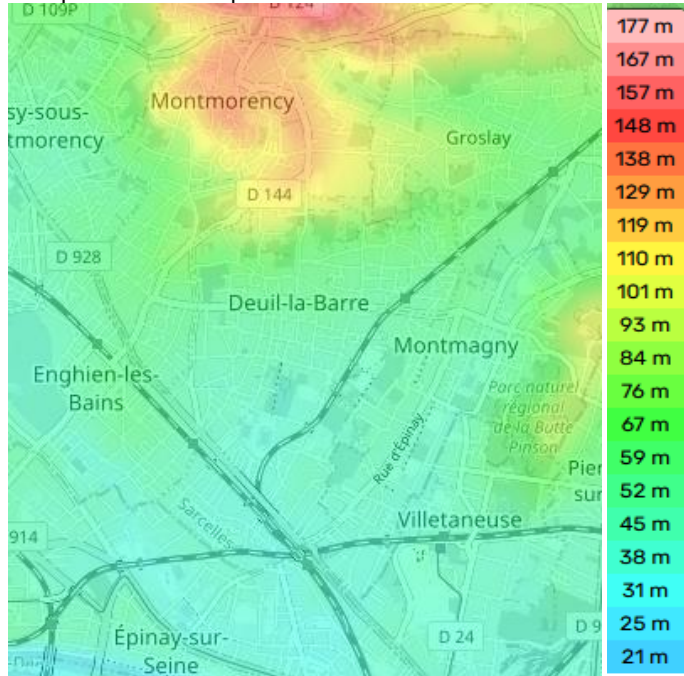
Sur la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée dont fait partie Deuil-La Barre, l'objectif annuel de construction de logements est fixé à 850 par le S.R.H.H.

### **III- Etat initial de l'Environnement**

#### **III.1 Milieu physique**

##### **a) Topographie**

L'amplitude altimétrique du territoire de Deuil-La Barre varie de 52 mètres à 121 mètres sur les coteaux.



##### **b) Géologie**

Deux unités se distinguent :

- sur les coteaux situés au Nord du territoire communal : des sables de Sinceny ; du calcaire de Deuil-La Barre ; de l'argile verte de Romainville ; des marnes supragypseuses.
- sur la plaine couvrant le Sud et le centre du territoire communal : des marnes du gypse ; des marnes pholadomya ; du marno-calcaire de Saint-Ouen ; des sables de Bracheux.

##### **c) Hydrologie**

###### **o Le S.D.A.G.E**

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est un outil de planification visant à assurer la gestion de la ressource et des écosystèmes aquatiques, à l'échelle des grands bassins hydrographiques, élaboré pour une période de six ans.

Le S.D.A.G.E 2022-2027, approuvé par le Préfet de la Région Île-de-France par arrêté du 23 mars 2022, concourt à l'aménagement du territoire et au développement durable du bassin Seine Normandie en fixant des orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et en définissant des actions structurantes à mettre en œuvre pour améliorer la gestion de l'eau au niveau du bassin. Cinq orientations ont été définies :

- Pour un territoire vivant et résilient : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau stagnante,
- Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captage d'eau potable,
- Pour un territoire sain : réduire les pressions ponctuelles,

- Pour un territoire préparé : assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face aux changements climatiques
- Agir du bassin de la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral
- Le S.A.G.E

Pour le SAGE, le territoire de Deuil-La Barre est concerné par le bassin d'alimentation de la nappe hydrominérale d'Enghien.

Le SAGE est un outil de planification destiné à instaurer une gestion équilibrée et durable de l'eau à l'échelle d'un territoire. Dans le cadre du SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer, il concerne :

- 2 départements : Le Val-d'Oise et la Seine-Saint-Denis,
- 3 communautés d'agglomération,
- 1 communauté de communes,
- 4 établissements publics territoriaux,
- 87 communes,
- S'étend sur une superficie de 450km²,
- 1 750 000 habitants,
- 140 km de cours d'eau et canaux,

Le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer a été approuvé au début de l'année 2020. La stratégie s'appuie sur six objectifs généraux qui sont :

- Redonner la place à l'eau dans l'aménagement en maîtrisant les risques,
- Développer des usages créateurs de lien social autour de l'eau,
- Engager la reconquête des eaux souterraines et la pérennisation de leurs usages,
- Rééquilibrer les fonctions hydrauliques, écologiques et paysagères des milieux aquatiques en faveur du social,
- Fixer une ambition pour la quantité des eaux superficielles,
- Organiser et faire vivre la gouvernance du SAGE.

### **III.2 Milieu naturel**

#### **a) Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la Région Ile-de-France (S.R.C.E) :**

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la Région Ile-de-France a été approuvé par le Conseil régional du 26 septembre 2013 et adopté par le préfet de la région Ile-de-France, préfet de Paris, le 21 octobre 2013.

C'est un document de planification régional qui vise à préserver la trame verte et bleue. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique a pour objectif d'identifier, de préserver et de remettre en état des milieux nécessaires aux continuités écologiques.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la Région Ile-de-France possède neuf domaines d'actions liés aux continuités écologiques :

- La connaissance,
- La formation et l'information,
- L'intégration de la trame verte et bleue dans les documents d'urbanisme,
- La gestion des espaces,
- Les milieux forestiers,
- Les milieux agricoles,
- Le milieu urbain,
- Les milieux aquatiques et humides,
- Les actions relatives aux infrastructures linéaires.

### b) Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (S.R.C.A.E.) :

Le Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Energie (S.R.C.A.E) définit les objectifs et orientations en matière d'efficacité énergétique, de développement des énergies renouvelables, et de récupération et de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Le S.R.C.A.E de la Région Ile-de-France a été adopté par le Préfet en décembre 2012. Il fixe 17 objectifs et 58 orientations stratégiques qui visent à réduire les consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, à améliorer la qualité de l'air, à développer les énergies renouvelables et à s'adapter aux effets du changement climatique.

Ce schéma définit également trois grandes priorités régionales en matière de climat, d'air et d'énergie :

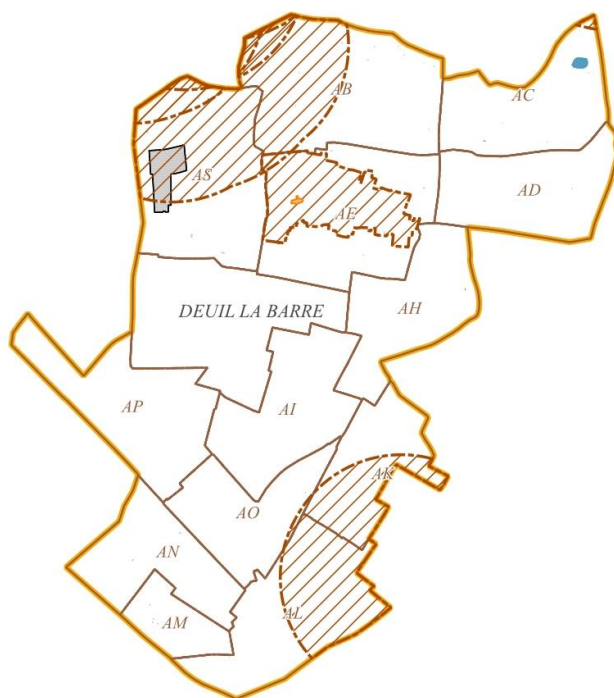
- Le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel,
- Le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40% du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020,
- La réduction de 20% des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

## III.3 Patrimoine culturel, architectural

### a) Monuments historiques

La commune de Deuil-La Barre compte un monument historique classé le 4 octobre 1962, l'église prieurale et paroissiale Notre-Dame / Saint-Eugène, qui fait l'objet d'un périmètre délimité des abords. Elle est également concernée par des périmètres liés à des bâtiments situés sur la commune de Montmagny (Chapelle Sainte-Thérèse), Montmorency (Château du Duc de Dino, Eglise Saint-Martin, Orangerie de l'ancien Château de Montmorency) et Groslay (Eglise Saint-Martin).

### **Carte des périmètres de protection**



Source : ville de Deuil-La Barre

### b) Patrimoine bâti à protéger

Deuil-La Barre recense sur son territoire plus de 119 bâtiments, équipements ou micro patrimoine à protéger. La présente modification étaye cette liste avec 22 nouveaux bâtiments à préserver. Leur démolition n'est pas possible et toute intervention est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

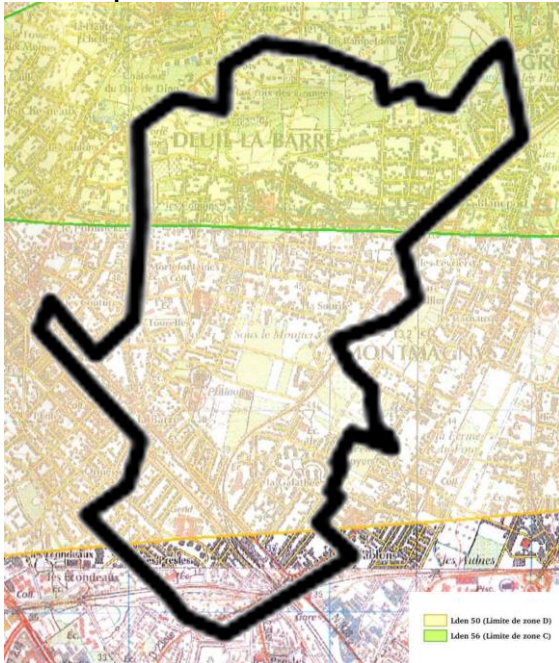
## **III.4 Bruit**

### a) Plan d'Exposition au bruit (PEB)

Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) définit les zones d'exposition au bruit des aéroports. La commune est concernée par le Plan d'Exposition au bruit de l'aéroport Paris-Charles de Gaulle. Elle se trouve en zone C et D.

Seul l'extrême Sud de la commune n'est concerné par aucune zone.

#### **Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Paris - Charles de Gaulle**

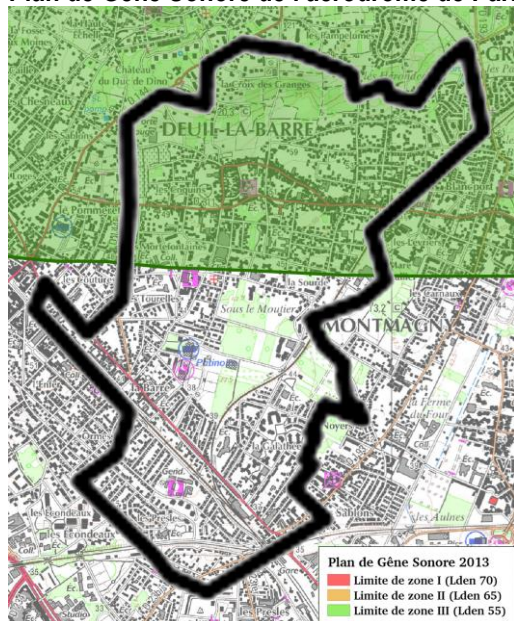


Source : PEB de l'aérodrome de Paris-Charles de Gaulle

### b) Plan de gênes sonores (PGS)

La commune est également par le plan de gênes sonores lié à l'aérodrome de Paris-Charles de Gaulle sur environ la moitié de son territoire

### Plan de Gène Sonore de l'aérodrome de Paris - Charles de Gaulle

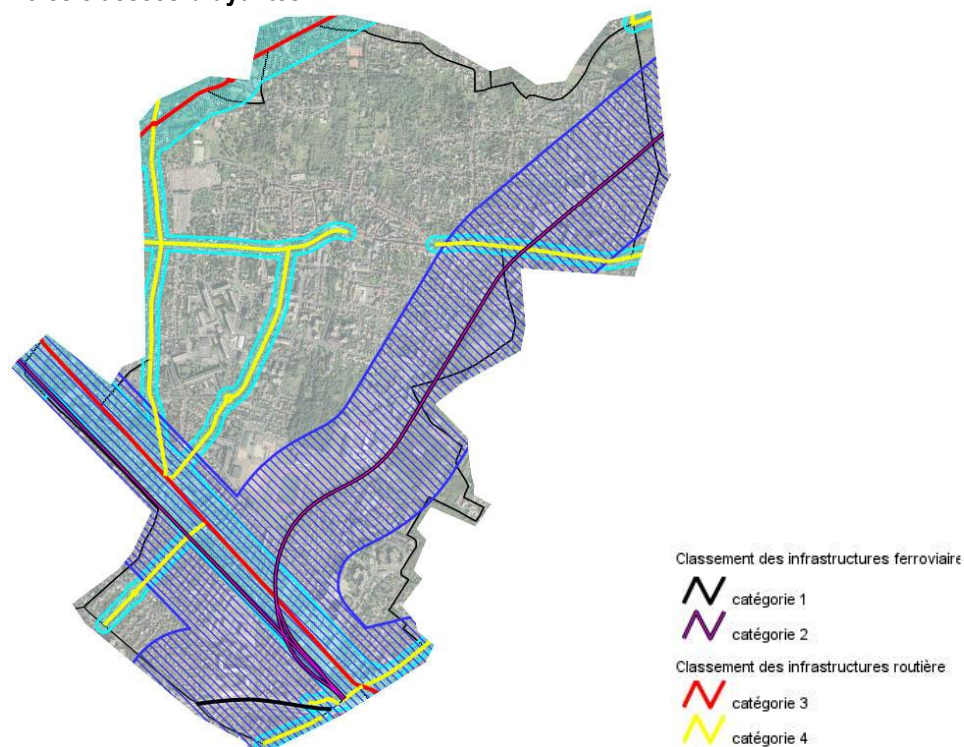


Source : PGS de l'aérodrome de Paris-Charles de Gaulle

#### c) Les infrastructures de transports classées bruyantes

La commune est concernée par l'arrêté du 15 avril 2003 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage de voies classées bruyantes dans le département du Val-d'Oise. Une actualisation de ce classement est en cours par les services de l'Etat.

#### Voies classées bruyantes

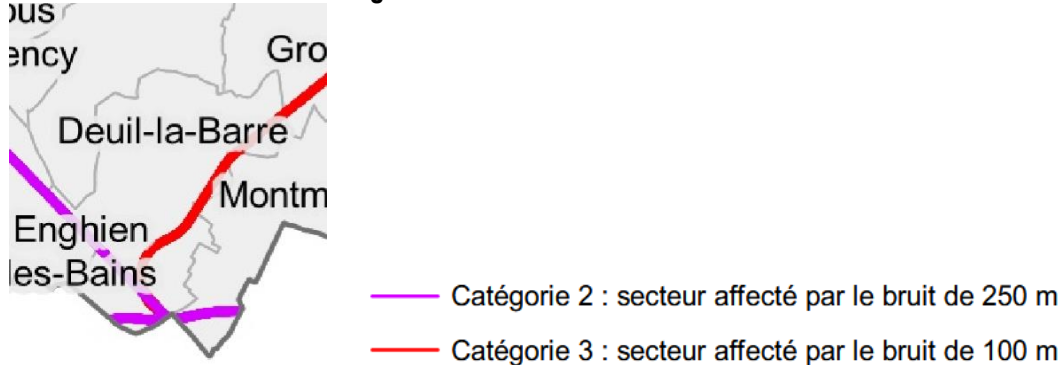


Source : cartelie.application.equipement.gouv.fr

#### d) Les infrastructures de transports classées bruyantes

Le classement sonore des infrastructures ferroviaires du Val d'Oise a été modifié par un arrêté du Préfet du Val d'Oise du 23 février 2022. Les lignes de transport ferroviaires situées sur la commune sont classées en catégorie 2 (secteur affecté par le bruit de 250m) et 3 (secteur affecté par le bruit de 100m).

**Carte illustrant l'arrêté n°16249 portant approbation du classement sonore des infrastructures ferroviaires du Val d'Oise sous gestion SNCF**



Source : IGN-BD TOPO – DDT 95

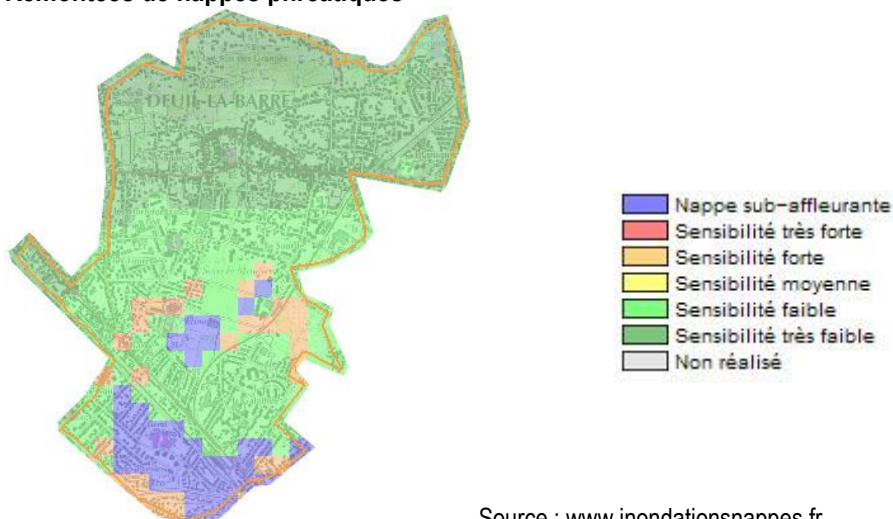
### III.5 Risques

#### a) Les risques naturels

##### ○ Inondations

La commune est concernée par des risques d'inondations par ruissellement pluvial notamment du fait du dénivelé du secteur des coteaux au nord de la commune et par remontée de nappe phréatique, notamment au centre et au sud de la commune.

#### **Remontées de nappes phréatiques**

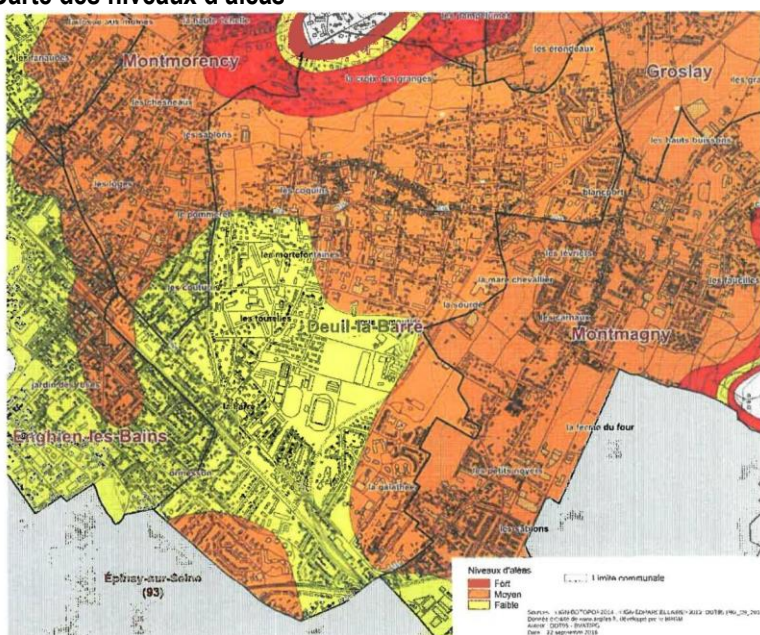


Source : [www.inondationsnappes.fr](http://www.inondationsnappes.fr)

##### ○ Retrait-gonflement des sols argileux

Deuil-La Barre est touchée par le risque retraits et gonflements des sols argileux. Le risque est fort sur les coteaux et moyen au Nord, sur la frange Est et au Sud du territoire

### Carte des niveaux d'aléas



#### ○ Mouvements de terrains liés aux terrains alluvionnaires compressibles

La commune comporte des terrains alluvionnaires compressibles comportant un faible taux de travail. La carte des contraintes du sol et du sous-sol annexée au présent P.L.U. identifie les secteurs du territoire communal dans lesquels ces terrains sont présents.

#### ○ Mouvements de terrains liés au gypse

Principalement le nord de la commune est concerné par le risque de mouvement de terrain. L'érosion interne peut être responsable de cavités qui sont à l'origine de l'instabilité des terrains situés au-dessus du gypse provoquant des désordres en surface (affaissement, effondrement). La carte des contraintes du sol et du sous-sol annexée au présent P.L.U. identifie les secteurs du territoire communal dans lesquels ces terrains sont présents.

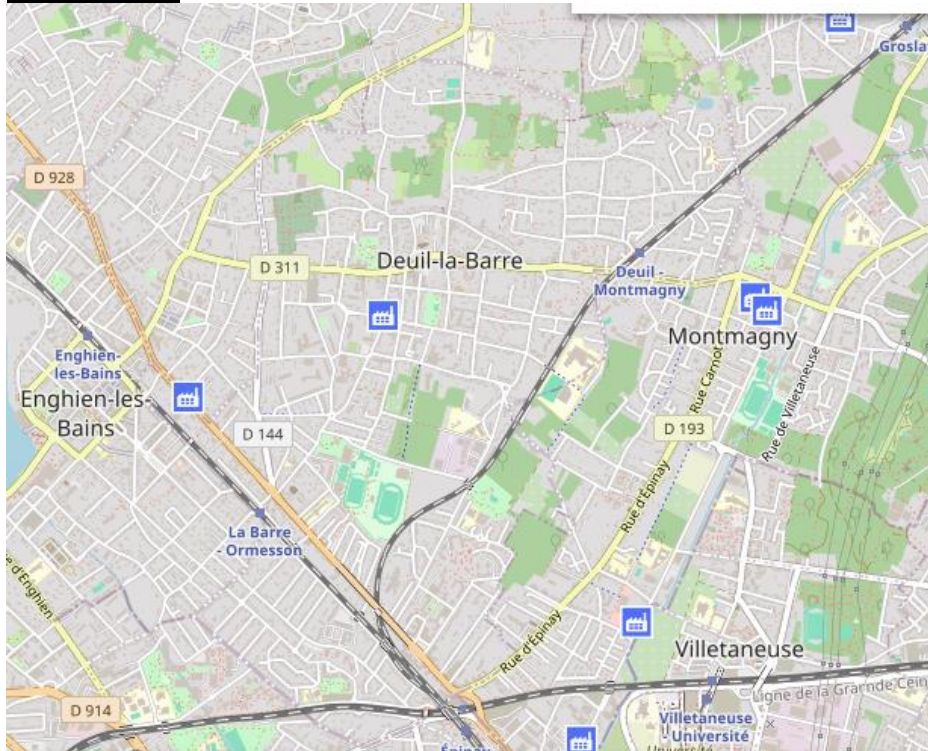
#### ○ Arrêtés de catastrophes naturelles (Source : géorisques)

| Libellé                           | Début le   | Sur le journal officiel du |
|-----------------------------------|------------|----------------------------|
| sécheresse                        | 01/07/2020 | 09/07/2021                 |
| sécheresse                        | 01/04/1997 | 10/03/1999                 |
| sécheresse                        | 01/01/1991 | 19/07/1997                 |
| sécheresse                        | 01/06/1989 | 19/07/1991                 |
| Inondations et/ou coulées de boue | 11/06/2018 | 15/08/2018                 |
| Inondations et/ou coulées de boue | 02/06/2017 | 15/08/2018                 |
| Inondations et/ou coulées de boue | 30/05/2016 | 12/08/2016                 |
| Inondations et/ou coulées de boue | 17/06/2003 | 19/10/2003                 |
| Inondations et/ou coulées de boue | 01/03/2001 | 26/09/2001                 |
| Mouvement de terrain              | 25/12/1999 | 30/12/1999                 |
| Inondations et/ou coulées de boue | 06/08/1995 | 15/10/1995                 |
| Inondations et/ou coulées de boue | 19/07/1994 | 25/09/1994                 |
| Inondations et/ou coulées de boue | 31/05/1992 | 23/08/1992                 |
| Inondations et/ou coulées de boue | 28/05/1992 | 23/08/1992                 |
| Inondations et/ou coulées de boue | 24/08/1987 | 11/11/1987                 |
| Mouvement de terrain              | 18/07/1983 | 18/11/1983                 |
| Inondations et/ou coulées de boue | 22/06/1983 | 05/08/1983                 |
| Inondations et/ou coulées de boue | 05/05/1983 | 10/08/1984                 |

b) Les risques technologiques○ Installations classées

La commune de Deuil-La Barre compte 5 ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) sur l'ensemble de son territoire.

| Nom de l'établissement             | Adresse                          | Commune                | Régime en vigueur | Statut SEVESO |
|------------------------------------|----------------------------------|------------------------|-------------------|---------------|
| <a href="#">GILLET</a>             | 31, rue de la Barre              | 95170 Deuil-la-Barre   | Enregistrement    | Non Seveso    |
| <a href="#">HLM AOTEP</a>          | 11 RUE ALEXANDRE DUMAS           | 93800 Épinay-sur-Seine | Non ICPE          |               |
| <a href="#">LA BRUXELLOISE</a>     | 54 rue de la Barre               | 95170 Deuil-la-Barre   | Non ICPE          |               |
| <a href="#">ROUSSEAU (ex SADA)</a> | 65 avenue de la Division Leclerc | 95170 Deuil-la-Barre   | Non ICPE          |               |
| <a href="#">STAR PRESS</a>         | 1 avenue de la Division Leclerc  | 95170 Deuil-la-Barre   | Autres régimes    |               |

**Carte des ICPE**

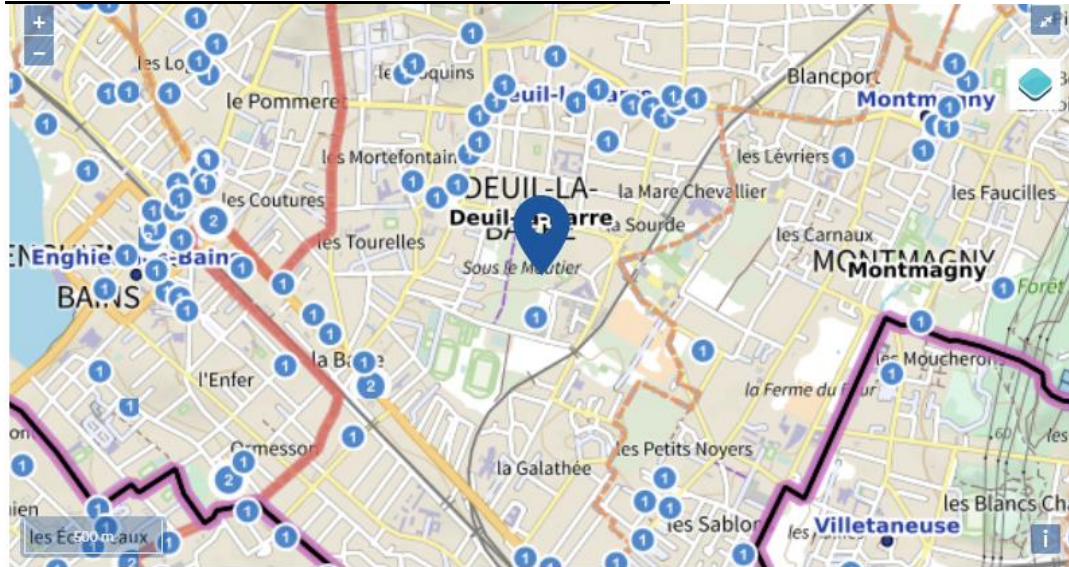
source géorisques

○ Risque de pollution des sols.

36 sites pollués ou potentiellement pollués ainsi que les anciens sites industriels ou activités de service (base de données CASIAS) sont recensés sur la commune de Deuil-La Barre.

| Identifiant                | Nom établissement                                 | État        | Activité principale |
|----------------------------|---------------------------------------------------|-------------|---------------------|
| <a href="#">SSP3901915</a> | ?                                                 | Indéterminé |                     |
| <a href="#">SSP3901914</a> | Station service                                   | Indéterminé |                     |
| <a href="#">SSP3901359</a> | SADA                                              | En arrêt    |                     |
| <a href="#">SSP3901358</a> |                                                   | Indéterminé |                     |
| <a href="#">SSP3901357</a> |                                                   | Indéterminé |                     |
| <a href="#">SSP3901356</a> |                                                   | Indéterminé |                     |
| <a href="#">SSP3901355</a> |                                                   | Indéterminé |                     |
| <a href="#">SSP3901354</a> | Station service                                   | Indéterminé |                     |
| <a href="#">SSP3901353</a> |                                                   | Indéterminé |                     |
| <a href="#">SSP3898556</a> | Décharge                                          | Indéterminé |                     |
| <a href="#">SSP3898447</a> | Station service et garage                         | Indéterminé |                     |
| <a href="#">SSP3898446</a> | Mécanique générale (atelier de)                   | Indéterminé |                     |
| <a href="#">SSP3898445</a> | Tôlerie (atelier de)                              | Indéterminé |                     |
| <a href="#">SSP3898444</a> | Combustibles (commerce de)                        | Indéterminé |                     |
| <a href="#">SSP3898443</a> | Peinture (atelier de)                             | Indéterminé |                     |
| <a href="#">SSP3898442</a> | Pressing                                          | Indéterminé |                     |
| <a href="#">SSP3898441</a> | Station service et garage                         | Indéterminé |                     |
| <a href="#">SSP3898440</a> | Pressing                                          | Indéterminé |                     |
| <a href="#">SSP3898439</a> | Garage automobile                                 | Indéterminé |                     |
| <a href="#">SSP3898438</a> | Garage automobile                                 | Indéterminé |                     |
| <a href="#">SSP3898437</a> | Station service et garage                         | Indéterminé |                     |
| <a href="#">SSP3898436</a> | Tôlerie (atelier de)                              | Indéterminé |                     |
| <a href="#">SSP3898434</a> | Moulage de matières plastiques (atelier de)       | En arrêt    |                     |
| <a href="#">SSP3898433</a> |                                                   | Indéterminé |                     |
| <a href="#">SSP3898339</a> | Liquides inflammables (dépôt de)                  | Indéterminé |                     |
| <a href="#">SSP3898338</a> | Station service et garage                         | Indéterminé |                     |
| <a href="#">SSP3898337</a> | Station service et garage                         | Indéterminé |                     |
| <a href="#">SSP3898336</a> | Ebénisterie                                       | Indéterminé |                     |
| <a href="#">SSP3898335</a> | Pressing                                          | Indéterminé |                     |
| <a href="#">SSP3898334</a> | Garage automobile                                 | Indéterminé |                     |
| <a href="#">SSP3898333</a> | Tôlerie (atelier de)                              | Indéterminé |                     |
| <a href="#">SSP3898204</a> | Serrurerie et charpentes métalliques (atelier de) | En arrêt    |                     |
| <a href="#">SSP3898203</a> | Serrurerie et charpentes métalliques (atelier de) | En arrêt    |                     |
| <a href="#">SSP3898201</a> | Presse (dépôt de)                                 | Indéterminé |                     |
| <a href="#">SSP3898192</a> | Métallurgie                                       | En arrêt    |                     |
| <a href="#">SSP3898187</a> | Pressing                                          | En arrêt    |                     |

## Carte des anciens sites industriels et activités de services



**Légende :**

|                                                                                   |                                               |                                                                                   |                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
|  | Zones des secteurs d'information sur les sols |  | Zones des servitudes d'utilité publique                            |
|  | Zones des sites industriels                   |  | Zones des anciens sites industriels et activités de service        |
|  | Localisations des sites industriels           |  | Localisation des anciens sites industriels et activités de service |

source Géorisque

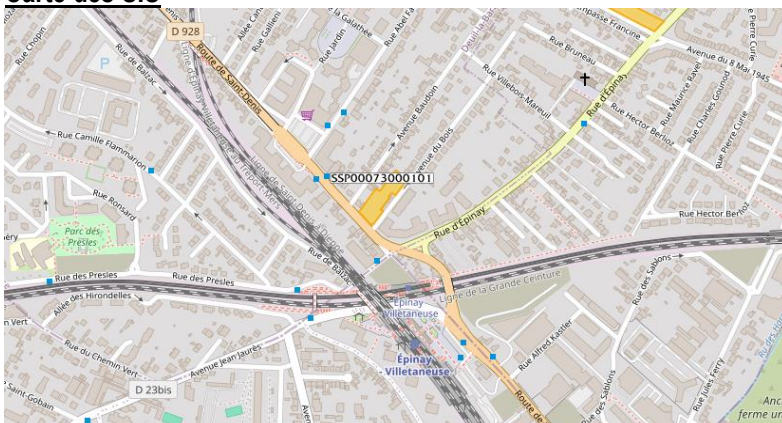
La commune ne comporte pas de site BASOL.

- Secteur d'information des sols

La commune comprend un secteur d'information des sols (SIS) 8 route de Saint-Denis.

| N° identifiant SSP             | N° identifiant BASOL ou SIS | Nom usuel             | Commune              |
|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------|----------------------|
| <a href="#">SSP00073000101</a> | 95SIS11974                  | GARAGE DES 3 COMMUNES | 95197 DEUIL LA BARRE |

## Carte des SIS

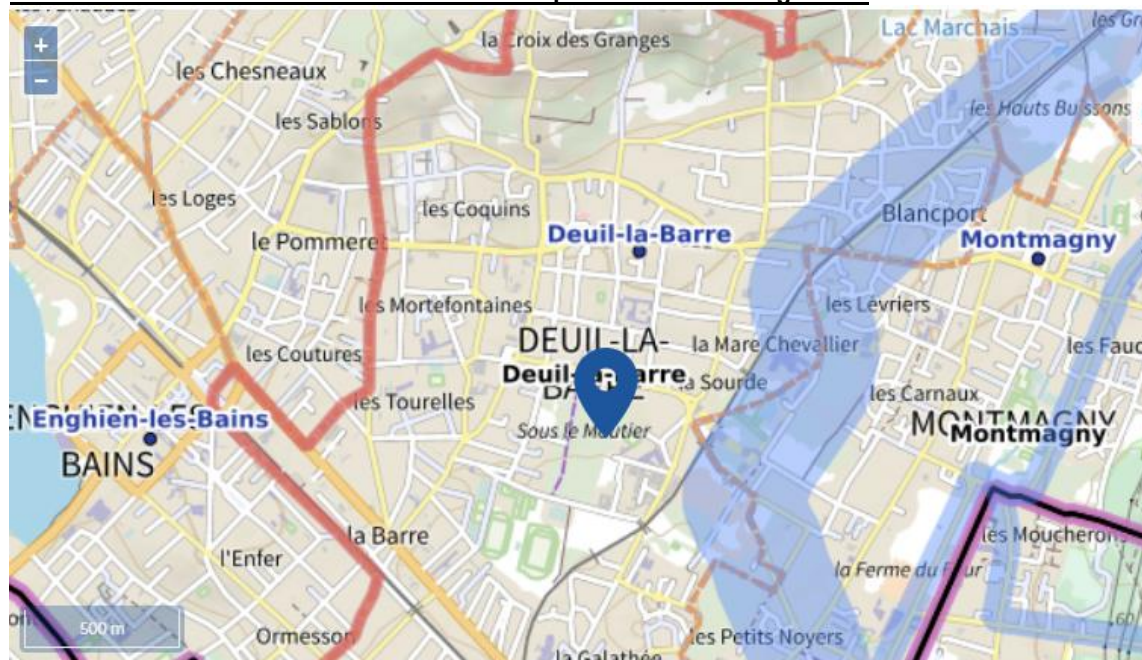


source géorisque

- Canalisation de transports de matières dangereuses.

La commune de Deuil-La Barre est concernée par une canalisation utilisée pour le transport du gaz naturel.

#### **Carte de localisation des canalisations de transport de matière dangereuse**



#### **Légende :**



source géorisque

## **IV-Le contexte de la modification du PLU**

Depuis son approbation le 16 décembre 2019, le PLU de Deuil-La Barre est applicable et permet l'instruction des autorisations d'urbanisme.

- Des difficultés d'application et d'interprétation de certaines règles ont été mises en évidence et nécessitent des adaptations et précisions afin de permettre une instruction des autorisations d'urbanisme dans les meilleures conditions possibles.
- De plus, des erreurs matérielles ont été identifiées (prise en compte des voiries dans les espaces libres, limitant les obligations d'espaces vert ; erreur sur le plan de zonage dans la délimitation d'une zone pavillonnaire),
- Des évolutions législatives et réglementaires doivent être prises en compte (nouvelles normes de stationnement vélo, intégration des sous-destinations des constructions), des règles doivent être réorganisées pour permettre une meilleure compréhension.
- Il est également souhaité renforcer la prise en compte de l'environnement des constructions, que cet environnement soit urbain dans l'intégration du projet avec les constructions voisines ou les infrastructures routières ou ferroviaires existantes avec des retraits plus importants ou imposés, ou de l'environnement au sens plus large avec le renforcement des normes d'espaces verts et de pleine terre.
- Les protections du patrimoine sont également renforcées avec l'ajout de nouveaux bâtiments à protéger, l'interdiction de supprimer des modénatures en cas de ravalement de façade ou d'isolation par l'extérieur.
- Des assouplissements sont apportées en zone naturelle pour permettre des extensions limitées et la construction de piscine, à condition qu'une habitation soit déjà présente sur l'unité foncière et qu'une partie de la parcelle soit en zone urbaine.
- En l'absence de projet d'aménagement global depuis l'approbation du PLU, la servitude instaurée au titre de l'article L 151-41 5° du code de l'urbanisme est supprimée. Ce périmètre est intégré à la zone UE du collège Emilie du Châtelet. En effet, le besoin d'un équipement sportif pour le collège et les associations sportives est apparu.

Le PLU doit donc faire l'objet d'ajustements et de modifications de certaines règles, sans toutefois remettre en cause le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Afin d'apporter une vision claire sur les changements envisagés, la méthodologie utilisée a été de reprendre, pour chacune des pièces modifiées, le texte du PLU actuel et de présenter les modifications envisagées avec **en rouge** les ajouts et **en rouge barré** les suppressions par rapport au texte original.

## **V- Les changements apportés au règlement écrit**

Afin d'améliorer la compréhension de certaines règles en ajustant leur rédaction et le renforcement de la prise en compte des enjeux environnementaux et des protections, doivent être modifiés :

- Les définitions
- les dispositions générales du règlement,
- les articles relatifs aux interdictions et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités, à la volumétrie et à l'implantation des constructions, à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions, au stationnement, à la desserte par les voies publiques ou privées, à la desserte par les réseaux dans les zones urbaines et naturelles.
- Les annexes

Les articles 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8 et les dispositions générales seront modifiés en conséquence.

### **VI.1 Mise à jour des articles du code de l'urbanisme**

Les articles du code de l'urbanisme sont mis à jour selon les dispositions législatives et réglementaires intervenues depuis son approbation. Il s'agit notamment de la définition de la surface de plancher

### **VI.2 Les changements apportés aux définitions**

#### **a) Définitions – annexes des constructions à usage d'habitation**

La définition des annexes fait référence à la notion de surface de plancher, alors que le code de l'urbanisme indique que les annexes ne sont pas comptabilisées comme de la surface de plancher, mais comme de l'emprise au sol. La mention de surface de plancher est donc remplacée par celle d'emprise au sol.

Par ailleurs, les garages étant considérés comme des annexes, la surface de 10 m<sup>2</sup> indiquée ne permettait pas d'accueillir des voitures stationnées. La surface maximale est augmentée à 20 m<sup>2</sup>.

| Rédaction proposée                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 <b>emprise au sol</b> <del>surface de plancher</del> inférieure ou égale à 20 m <sup>2</sup> <del>10m<sup>2</sup></del> et une hauteur totale inférieure ou égale à 3 mètres. |

#### **b) Définitions – aires de stationnement collectives**

Des dimensions de place de stationnement et de dégagement sont imposées dans la modification. Pour ne pas obliger les maisons individuelles à respecter les dimensions des dégagements qui n'existent pas toujours dans de tels projets, il est précisé dans l'article correspondant que ces dégagements ne concernent que les aires de stationnement collectives. Il est donc nécessaire de rajouter une définition afin de préciser cette notion.

| Rédaction proposée                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ces aires de stationnement correspondent à l'ensemble des stationnements, à l'exception de ceux d'une maison individuelle ne comprenant qu'un seul logement.</b> |

c) Définitions – baie

La définition est clarifiée, dans sa partie relative aux éléments qui ne constituent pas une baie. Il était indiqué qu'une ouverture à châssis fixe et à vitrage translucide n'était pas une baie. Or, la définition commençait en confirmant qu'une baie était une ouverture. Le mot ouverture est remplacé par le terme dispositif.

| Rédaction proposée                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>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, ...</p> <p>Ne constitue PAS une baie :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une porte non vitrée ou à vitrage opaque et avec châssis fixe sur une partie de la porte ;</li> <li>- les <b>dispositifs ouvertures</b> à châssis fixe et à vitrage translucide ;</li> <li>- les jours de souffrance.</li> </ul> |

d) Définitions – constructions

La définition des constructions considérait comme une construction tous les aménagements de terrain, comportant ou non des fondations. Certaines interprétations conduisaient à considérer que les cheminements et voiries constituaient des constructions, et permettaient de limiter les normes d'espaces verts à respecter. La définition est précisée pour indiquer ce qu'est ou non une construction. Elle indique ainsi clairement que les cheminements et les terrasses de moins de 40cm ne constituent pas une construction.

De plus, des définitions avaient été apportées pour les constructions à usage d'habitation, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'entrepôt, d'équipements collectifs, d'hébergement hôtelier et industriel. Ces définitions ne correspondaient pas au code de l'urbanisme, qui prévoit des sous-destinations. Ces définitions sont supprimées du PLU pour que seul le code de l'urbanisme soit appliqué.

| Rédaction proposée                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Cette notion englobe toutes édifications, travaux, ouvrages et installation comportant ou non des fondations, d'une hauteur par rapport au terrain naturel de 40cm minimum. Ainsi par exemple, les cheminements piétons et véhicules, terrasses de moins de 40cm de hauteur ne constituent pas une construction.</p> <p>● <b><u>CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION</u></b><br/> <del>Elles regroupent tous les logements quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur et leur type individuel et collectif.</del></p> <p>● <b><u>CONSTRUCTIONS À USAGE DE BUREAUX</u></b><br/> <del>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.<br/> 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.</del></p> <p>● <b><u>CONSTRUCTIONS À USAGE DE COMMERCE</u></b><br/> <del>Elles regroupent tous les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services.</del></p> <p>● <b><u>CONSTRUCTIONS À USAGE D'ARTISANAT</u></b><br/> <del>Elles regroupent tous les locaux et leurs annexes où sont réalisées des activités de fabrication et de</del></p> |

~~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'entrepôt 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 ».~~

e) Définition – eaux pluviales – infiltration des eaux pluviales à la parcelle

En fonction des évolutions des normes d'infiltration par le SIARE, la définition est complétée avec les possibilités de noue, de jardin de pluie ou encore de bassin paysager inondable.

Les schémas illustratifs sont également modifiés avec des schémas plus clairs et illustrant les types d'infiltration complétés.

Rédaction proposée

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*).

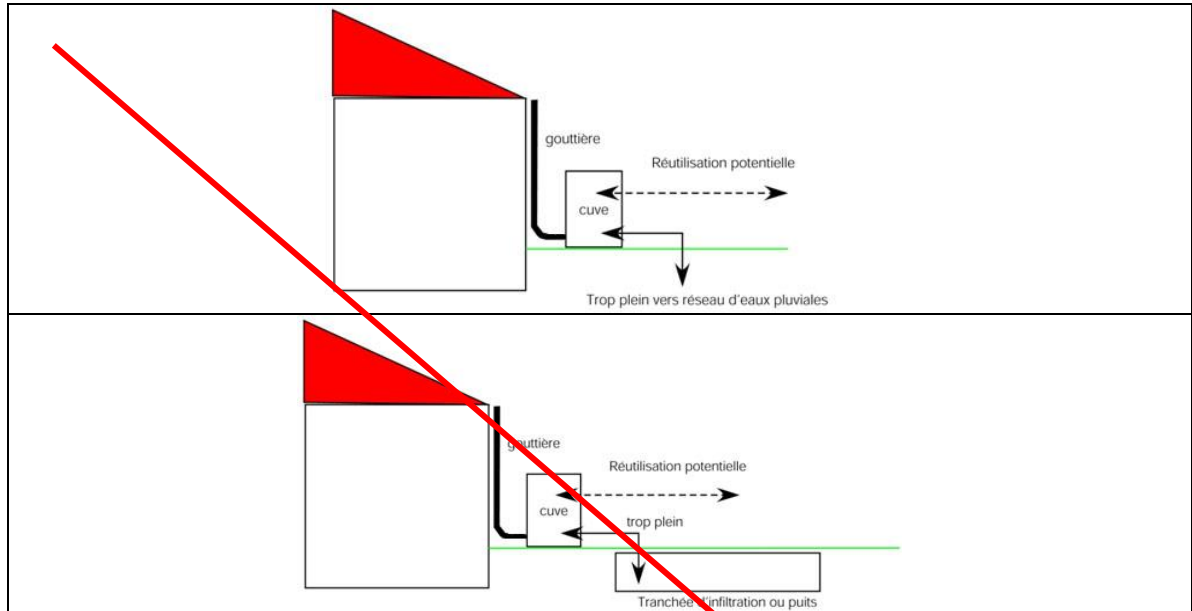
L'infiltration a :

- 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.

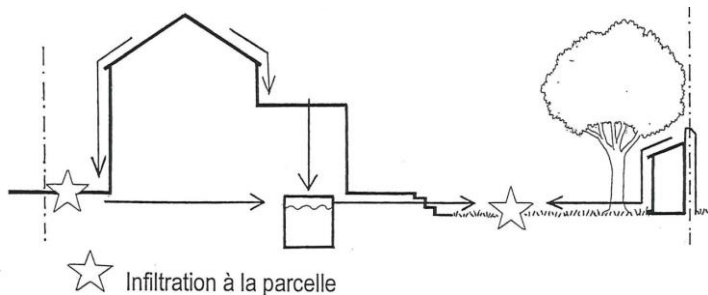
Le dimensionnement de l'ouvrage de stockage sera établi en tenant compte du plan de zonage

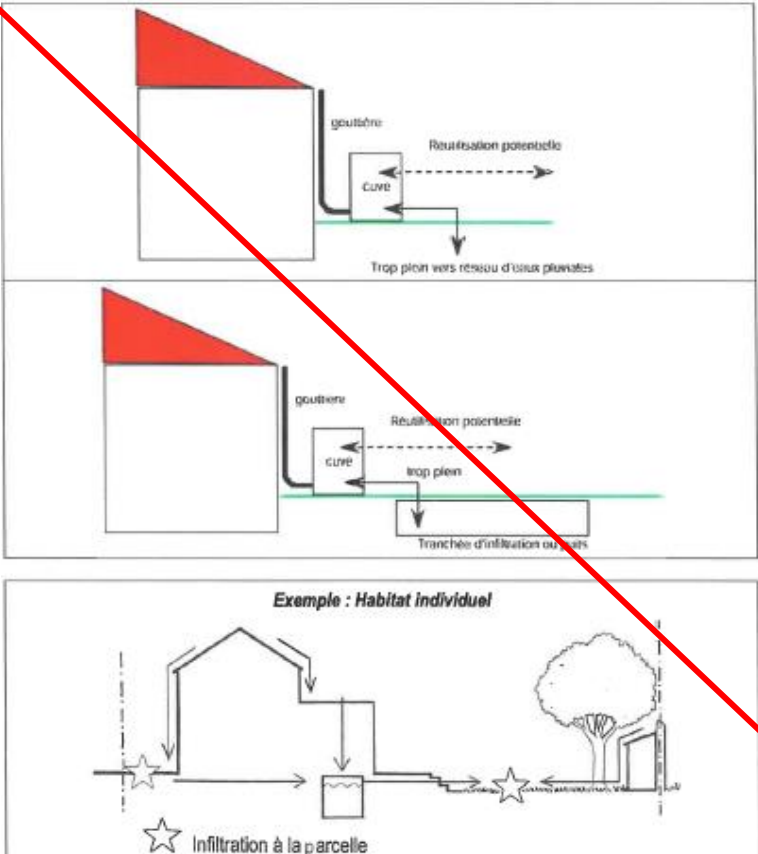
d'assainissement, de la surface imperméabilisée, des caractéristiques hydrauliques du terrain ainsi que des possibilités d'évacuation au réseau.

L'infiltration peut être assurée par un puits ou une tranchée d'infiltration, **une noue, un jardin de pluie, un bassin paysager inondable**, 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.



#### Exemple : Habitat individuel





**Exemple : Habitat individuel**

☆ Infiltration à la parcelle

---

## LES CUVES HORS-SOL

La récupération des eaux de pluie peut se faire à l'aide d'une cuve hors sol, reliée à la gouttière de votre toit.\*

Généralement de dimension modeste\*\*, ce type d'ouvrage dispose d'un volume de stockage pouvant aller de quelques centaines de litres à plusieurs m<sup>3</sup>.

L'eau de pluie est récupérée pour un usage domestique (hors consommation alimentaire).

Elle peut être utilisée à l'extérieur de votre habitation pour arroser vos plantes mais aussi à l'intérieur de votre domicile (chasse d'eau, lessivage des sols et du linge sous réserve d'un traitement adapté).




---

## LES CUVES ENTERRÉES

À la différence des cuves extérieures, recueillir l'eau de pluie dans une cuve enterrée offre l'avantage de conserver l'harmonie visuelle de votre jardin.

Elles disposent généralement d'un volume beaucoup plus important, pouvant aller de 1 à 10 m<sup>3</sup>.

Elles peuvent être fabriquées :

- en béton (à privilégier pour les nouvelles constructions.)
- en plastique (légères et faciles d'installation)
- en fibre de verre (très légères et résistantes)




---

\* En hiver, attention au gel ! Il vaut mieux vider ses cuves avant l'arrivée du froid.

\*\* Attention ! Ce dispositif ne fait pas office de système de rétention des eaux pluviales.

## LA NOUE

Ce large fossé peu profond et végétalisé permet l'infiltration de l'eau à l'air libre.

Collectées par l'intermédiaire de canalisations ou après ruissellement sur votre terrain, les eaux pluviales s'infiltrent dans le sol avant de s'évaporer. La noue peut être facilement intégrée à un projet d'aménagement paysager.

Elle dispose de nombreux avantages :

- Ralentir l'écoulement des eaux pluviales.
- Replacer l'eau dans son environnement naturel.
- Développer la biodiversité avec l'apparition d'une flore spécifique aux zones humides.
- Dépolluer les eaux de ruissellement par un processus naturel de phytoépuration.\*\*



## LA TRANCHÉE D'INFILTRATION

Cet ouvrage de faible profondeur assure le stockage temporaire des eaux pluviales avant infiltration dans le sol.

L'eau est amenée soit par canalisations, soit par ruissellement direct.

La tranchée favorise l'infiltration grâce au matériel poreux (grave) mis en place tout autour d'un tuyau d'épandage (drain).

L'installation d'un regard de visite permet son entretien régulier en retirant tout ce qui pourrait empêcher la bonne infiltration de l'eau.

## LE PUIS D'INFILTRATION

Cet ouvrage plus ou moins profond permet le stockage des eaux pluviales et leur évacuation directement dans le sol.

L'installation d'un dispositif de prétraitement avant le puits permet de retenir les déchets, les boues et autres flottants.

Particulièrement adapté sur les terrains peu perméables en surface, il est conseillé de l'installer à une distance minimum de 5 mètres de toutes constructions.

Afin d'éviter d'importants dégâts causés par les racines des arbres, il convient également d'installer ce genre de dispositifs à au moins 3 mètres de la végétation.



## LE JARDIN DE PLUIE

Créer un jardin de pluie est une solution de gestion des eaux pluviales particulièrement esthétique à mettre en place sur votre terrain.\*

Il s'agit d'un lit de plantes et de pierres conçu pour laisser le sol filtrer et restituer l'eau lentement par infiltration vers le sous-sol.\*\*

Les plantes doivent être sélectionnées pour tolérer des conditions humides et sèches. Pendant la période de croissance, il est nécessaire de les arroser. Lorsque l'enracinement est suffisant, le jardin se développe et devient autonome.

Les pierres sont utilisées pour tapisser le fond du jardin de sorte à imiter le fond d'une rivière.

## LE BASSIN PAYSAGER INONDABLE

Facile à concevoir, cet ouvrage de rétention et d'infiltration présente un intérêt paysager intéressant en fonction des plantations choisies et peut devenir un véritable bassin d'agrément dans votre jardin.

Capable de gérer temporairement de grandes quantités d'eau de pluie, il prend deux formes différentes : sec ou en eau.

Le bassin sec se remplit à la suite de fortes précipitations alors que le bassin en eau permet de retenir l'eau par élévation de son niveau. Ces deux bassins fonctionnent selon le principe de zone tampon.\*

Une fois la pluie terminée, les eaux des deux bassins s'infiltrent dans le sol ou sont évacuées vers les réseaux publics.



## LA CUVE DE RÉTENTION

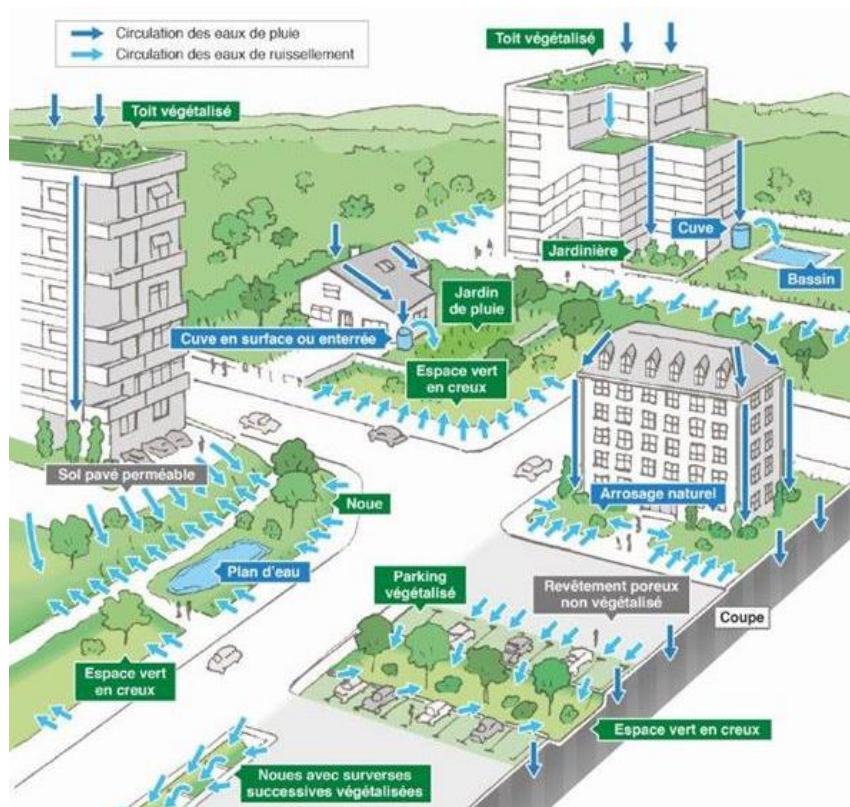
Cet ouvrage enterré permet de retenir l'eau de pluie, puis de l'évacuer dans les réseaux publics d'assainissement en maîtrisant son débit.

Particulièrement pratique lors de fortes précipitations, la cuve de rétention est une solution simple et efficace pour éviter les débordements.

Elle est très souvent équipée d'un système de filtration située à l'entrée de la cuve afin de nettoyer les eaux de pluie des potentielles pollutions drainées par le ruissellement et qui peuvent obstruer son système de régulation.



### Exemple : Habitat collectif



f) Définition – emprise au sol

La définition de l'emprise au sol considérait que les rebords des piscines et assimilés constituaient de l'emprise au sol, quelle que soit leur hauteur, alors que seules les parties de construction ayant une hauteur de plus de 40cm étaient comptabilisées comme de l'emprise au sol dans le reste de la définition. Cette précision pour les rebords de piscine est supprimée. La comptabilisation ou non comme de l'emprise au sol dépendra de la hauteur des rebords, comme pour toute construction.

Les schémas illustrant cette définition sont modifiés pour permettre une meilleure compréhension.

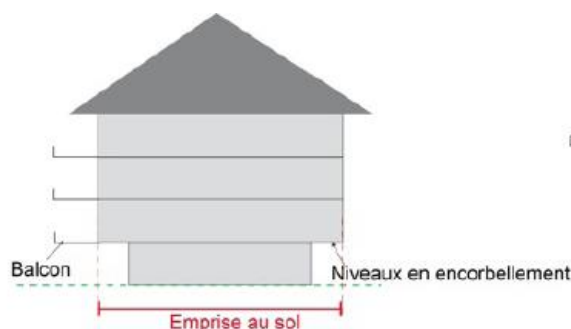
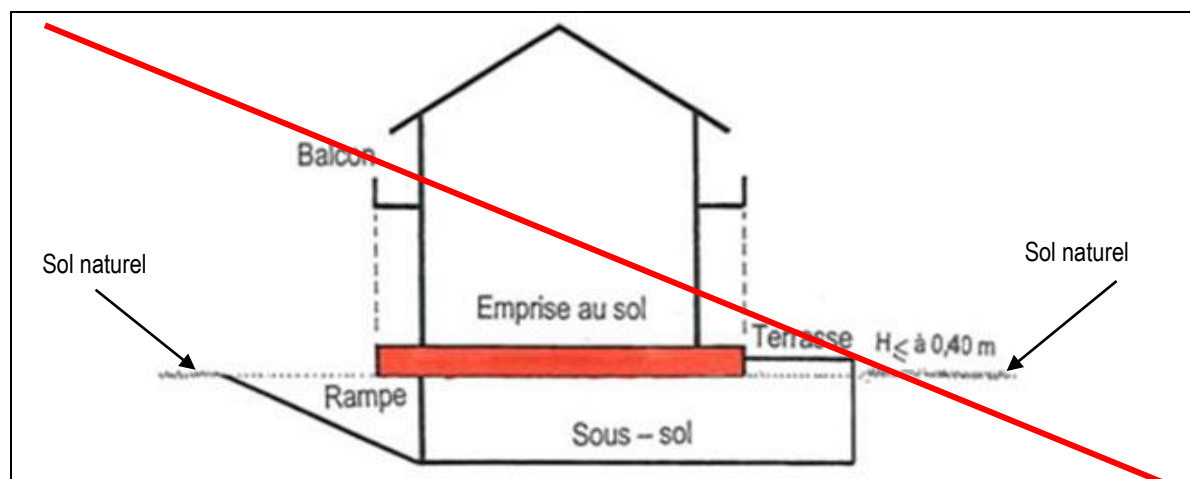
## Rédaction proposée

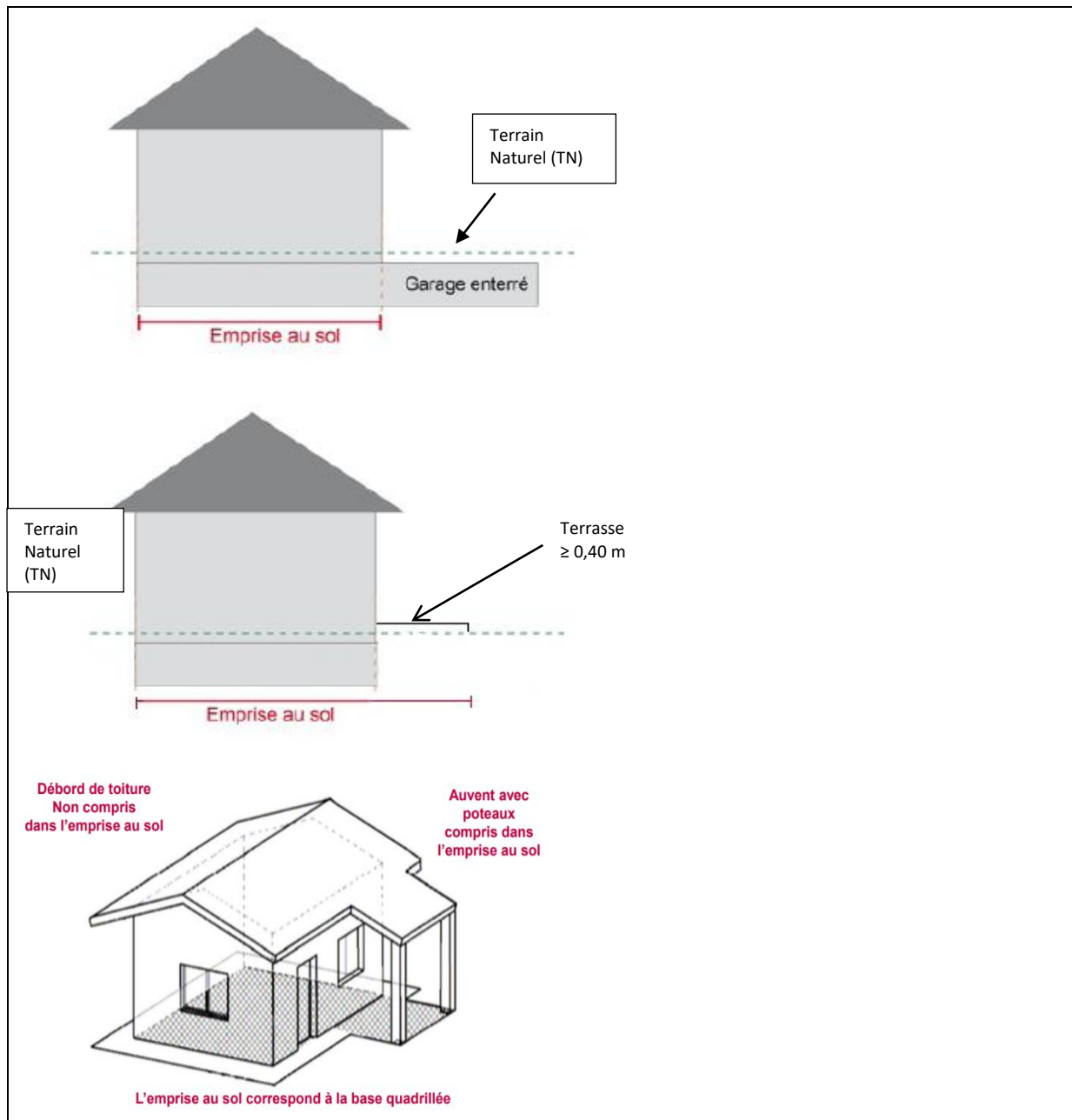
Article R. 420-1 du Code de l'Urbanisme :

*"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 inférieure ou égale à 0,40 m** à compter du **terrain sol naturel**. **Pour les piscines et assimilés, l'emprise au sol sera comptabilisée tous rebords inclus.**

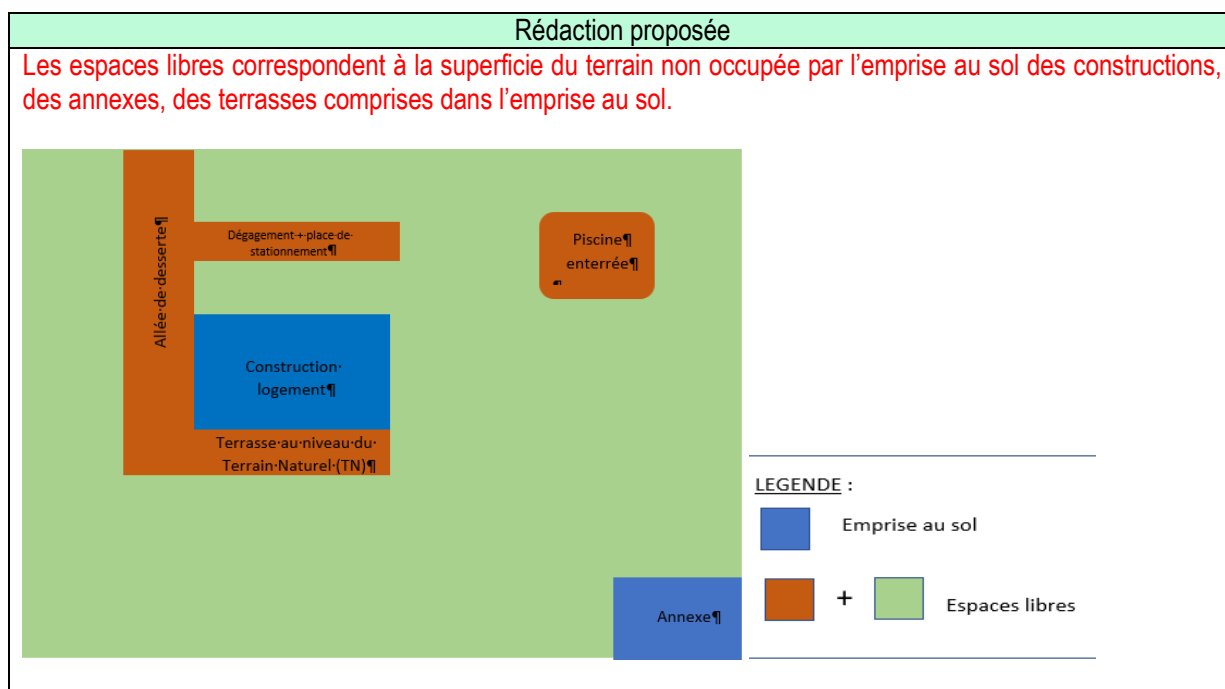




#### g) Définition – espace libre

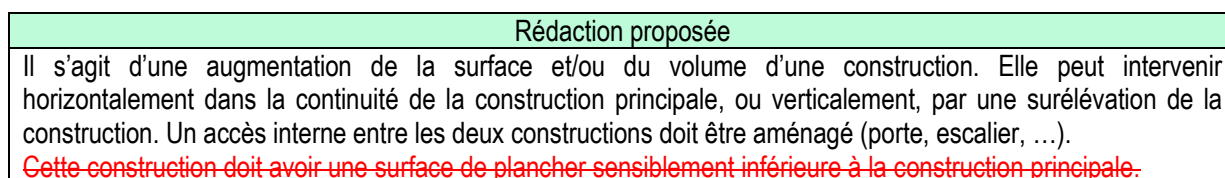
La définition des espaces libres est créée et celle des surfaces libres est supprimée. En effet, les articles du règlement font référence aux espaces libres et non aux surfaces libres. Les définitions et les articles n'étaient pas cohérents entre eux.

Cette modification permet également de s'adapter aux définitions de l'emprise au sol et des constructions : les voiries et cheminements d'accès étaient déduits des espaces libres. Leur développement sur des parcelles pouvait limiter de manière importante les espaces verts et la perméabilisation des sols, alors que ce n'était pas l'objectif recherché. Ces voiries et cheminements, présents à l'origine de la définition des surfaces libres, sont donc supprimés de la définition des espaces libres.



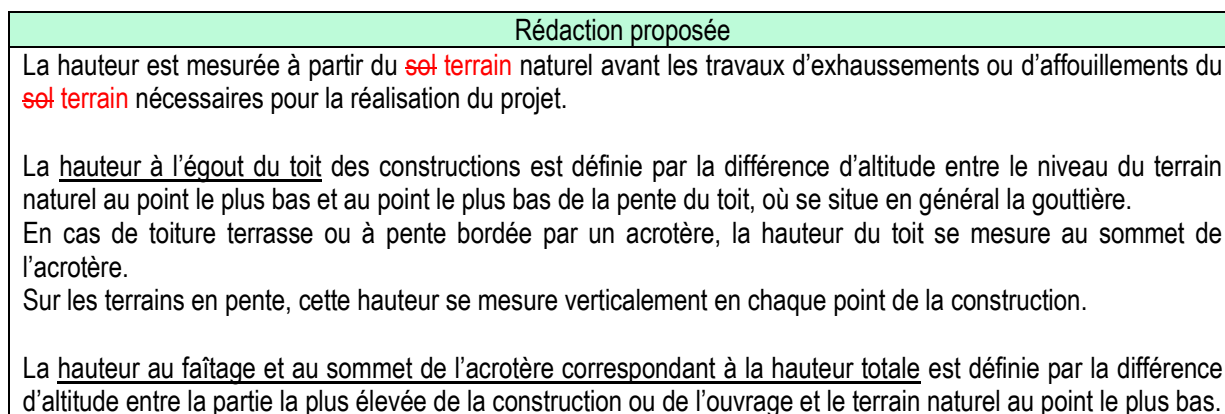
#### h) Définition – extension

La définition des extensions imposait que ces extensions aient une surface moins importante que la construction d'origine. Cela empêchait les agrandissements de construction de petite taille ou imposait que les travaux soient réalisés en phase successive, pouvant être très onéreux en terme de coût de travaux. Cette condition de surface est supprimée.

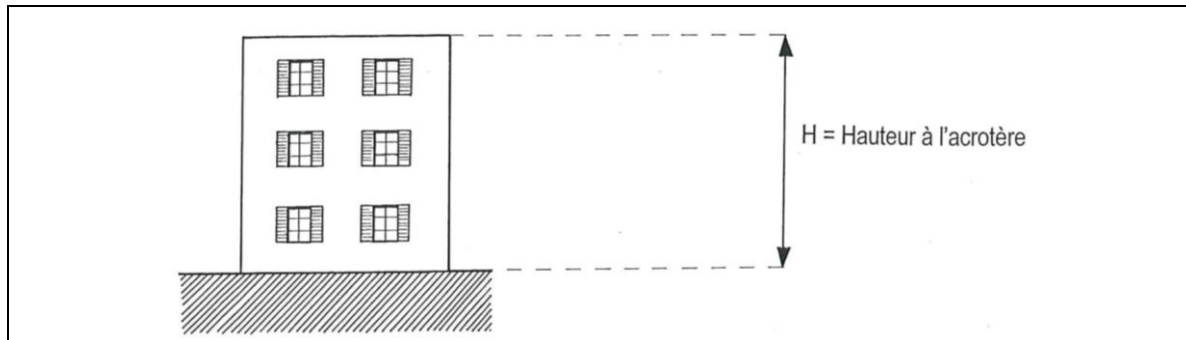
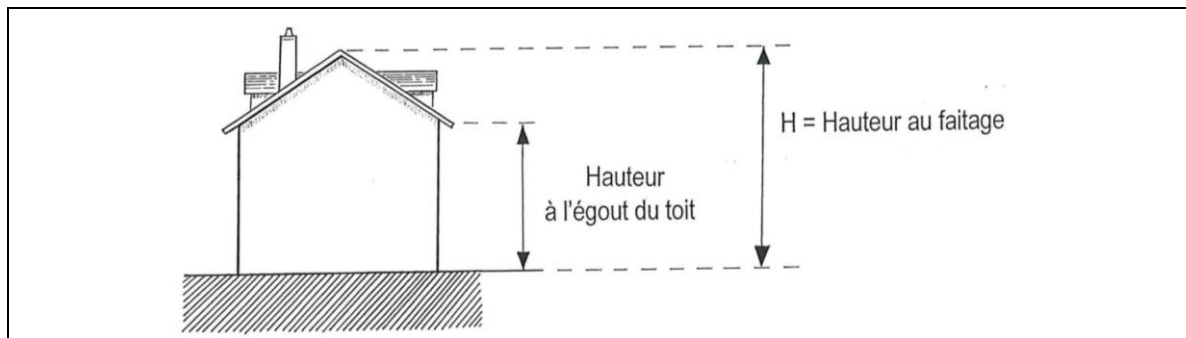


#### i) Définition – hauteur

La définition fait par erreur référence au sol alors qu'il est préférable de se référer à la notion de terrain. Le sol peut être confondu avec une notion de construction, alors que la hauteur est bien définie par rapport au terrain naturel. Le reste de la définition fait d'ailleurs bien référence au terrain et non au sol.



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 édicules techniques ;
- les accès aux toitures terrasses.

#### j) Définition – limite séparative

La définition des limites séparatives étaient très souples et permettaient de considérer la quasi-totalité des limites de propriété comme des limites latérales et non de fond de parcelle. Seules les limites parallèles à la voie étaient des fonds de parcelle. Les règles étant différentes pour les limites latérales et de fond de parcelle, afin de limiter les nuisances de voisinage, il apparaît nécessaire de modifier la définition des limites séparatives pour que les distances entre les constructions soient plus respectueuses de chacun. Dès lors que les limites de propriété présentent un décroché de plus de 3 mètres, la limite séparative devient une limite de fond de parcelle.

Pour les mêmes raisons, la définition est précisée pour les parcelles de second rang.

#### Rédaction proposée

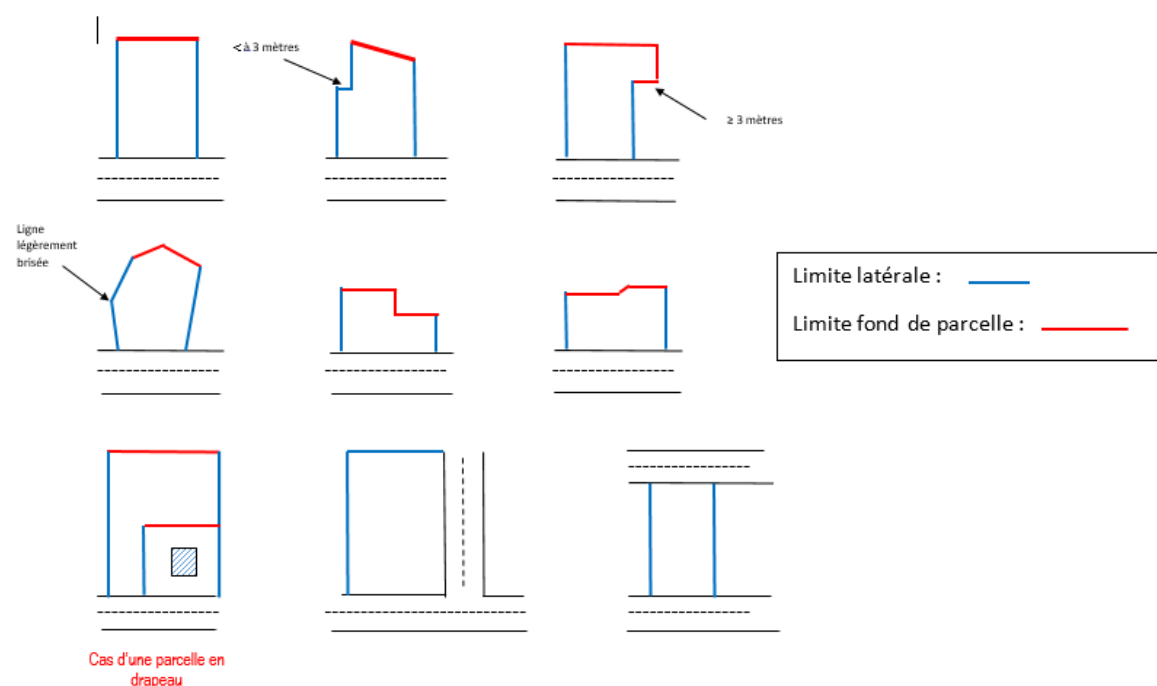
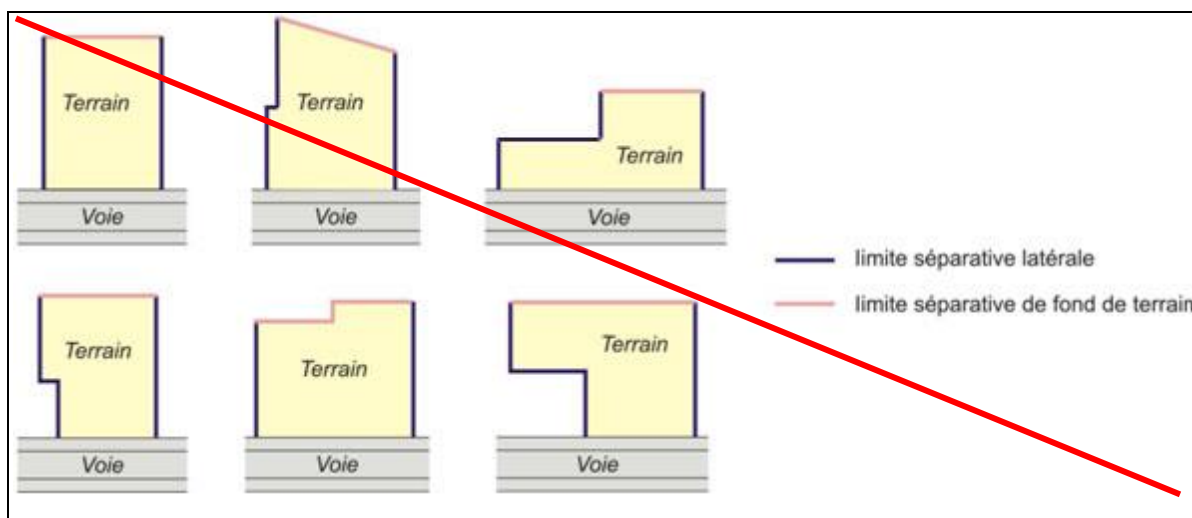
Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés. Elles sont de deux types :

- les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent directement ou par prolongement sur les voies ou emprises publiques et privées, **soit en ligne droite, soit selon une ligne légèrement brisée, soit comportant des décrochements n'excédant pas 3 mètres ;**
- les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques et privées.

**En cas de construction en second rang (ou parcelle en drapeau), les limites latérales et de fond de parcelles sont définies dans le schéma correspond ci-après.**

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.

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.



k) Définition – retrait par rapport aux limites séparatives ou par rapport à une autre construction et mode de calcul

Pour se mettre en cohérence avec les autres définitions, la notion de sol est remplacée par celle de terrain naturel. Les schémas illustratifs sont inchangés et ne sont pas repris dans la présente notice.

Rédaction proposée

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~~ **terrain naturel**. 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.

#### l) Définition – surface de plancher

La rédaction de l'article L 111-14 du code de l'urbanisme définissant la surface de plancher a été modifiée, sans que la notion de surface de plancher soit changée. Cette rédaction est strictement reprise dans la modification du PLU.

#### Rédaction proposée

**Article L. 111-14 du Code de l'Urbanisme :** « *Sous réserve de l'article 1635 quater H du code général des impôts, 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. »*

~~*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."*~~

#### m) Définition – surfaces libres

La définition des surfaces libres est supprimée au profit de celle des espaces libres. En effet, les articles du règlement font référence aux espaces libres et non aux surfaces libres.

#### Rédaction proposée

~~*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.*~~

Pas de définition

n) Définition – vue directe

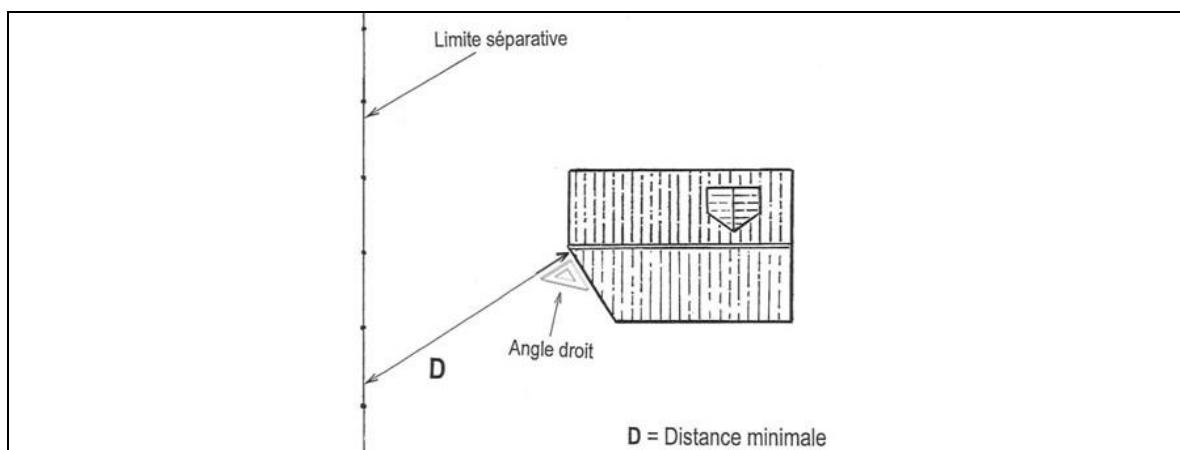
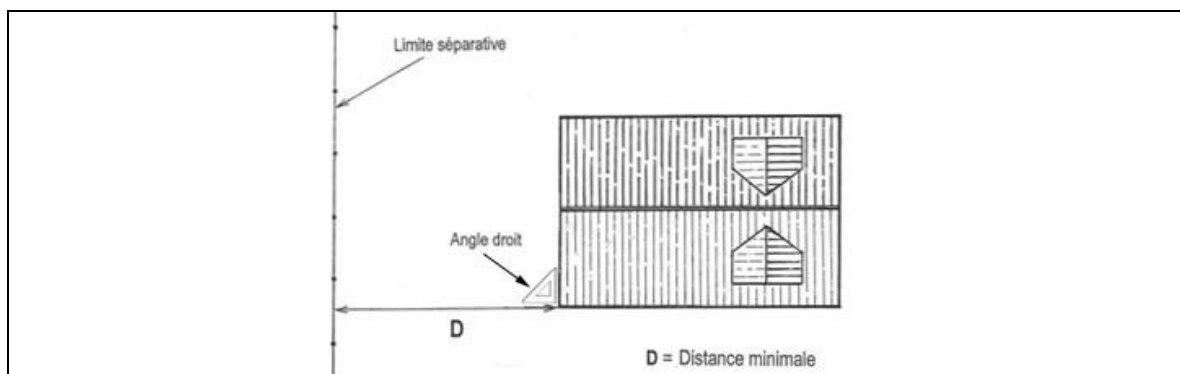
La définition des vues directes est précisée pour être mise en cohérence avec le code civil et la notion de jour de souffrance. De plus, il est considéré que les coursives ne constituent pas des vues directes car ce sont des accès, comme par exemple les escaliers, et non des lieux de vie.

## Rédaction proposée

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

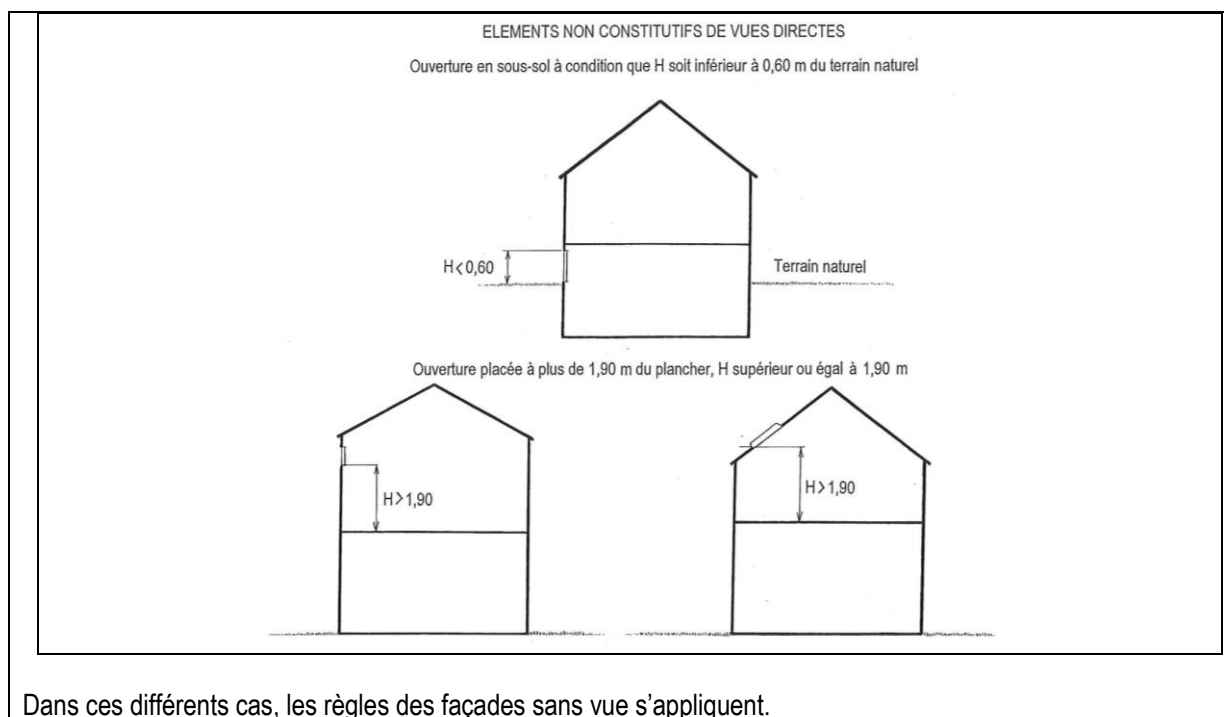
- les fenêtres **et lucarnes** y compris les châssis de toit situées à moins d'1,90 m de haut par rapport au plancher **et à moins de 2,60 m du rez-de-chaussée;**
- les portes fenêtres.
- les balcons ;
- les loggias ;
- les terrasses accessibles **et coursives** de plus de 40 cm de haut par rapport au 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 **et à plus de 2,60m en rez-de-chaussée ;**
- les portes pleines ;
- les ouvertures en sous-sols à moins de 60 cm du terrain naturel.



### V.3 Les changements apportés aux dispositions générales (titre 1)

- a) Article 2.1 – Les dispositions impératives des règles générales d'urbanisme (code de l'urbanisme)

La mention de l'article R 111.3 du code de l'urbanisme est retirée car cet article ne s'applique que dans les communes couvertes par un PLU.

#### Rédaction proposée

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.111-3 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 susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit."*~~

#### 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."*

b) Article 5 – rappel des utilisations et occupation du sol soumises à autorisation

Cet article rappelle l'obligation d'obtenir une déclaration préalable avant l'édification de clôture et un permis de démolir avant tout travaux de démolition. Il précise que sont dispensés de déclaration préalable les ravalements hors périmètre des Architectes des Bâtiments de France. Cette précision est complétée par la mention qu'elle ne concerne que les ravalements strictement à l'identique.

| Rédaction proposée                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- les ravalements <b>strictement à l'identique</b> hors périmètres bâtiments de France par délibération du Conseil Municipal du 14 décembre 2015 ;</li> <li>- 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 ;</li> <li>- 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) ;</li> <li>- les coupes entrant dans certaines catégories fixées par arrêté préfectoral.</li> </ul> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

c) Article 6.1 – Plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Paris-Charles de Gaulle

Cet article rappelle qu'il est interdit d'augmenter la population sous la zone du plan d'exposition au bruit en raison de l'arrêté inter-préfectoral. Toutefois, il est précisé qu'en cas de secteur de renouvellement urbain (S.R.U.), des assouplissements sont apportés dans les articles 1.2 de chaque zone concernée. Ces assouplissements ont pour objectif, à la suite d'un travail à réaliser avec les services de l'Etat, la remise en état de bien ou des opérations de renouvellement urbain pour mettre fin à des situations d'habitat dégradé.

| Rédaction proposée                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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.<br>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. **Des assouplissements sont apportés dans les articles en cas d'instauration de secteurs de nouvellement urbain, au sein des articles 1.2 de chaque zone concernée.**

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.

d) Article 6.10 – Enveloppes de probabilité de présence identifiée par le SAGE de zone humide

A la demande du SDAGE, une disposition relative aux zones de probabilités de zone humide est intégrée dans les dispositions générales du Plan Local d'Urbanisme avec un nouvel article.

Rédaction proposée

**6.10 – Enveloppes de probabilité de présence identifiée par le SAGE de zone humide**

Dans le cas de projet situé au sein des enveloppes de probabilités de présence de zone humide identifiées par le SAGE, ce projet doit vérifier le caractère humide des sols en amont de tout aménagement et prendre les dispositions qui s'imposent en cas d'identification de zones humides. La carte des enveloppes de probabilité de présence de zones humides identifiée par le SAGE Croult-Engchien-Vieille Mer est présente en annexe 7 du présent règlement

e) Article 7 – Dispositions générales concernant l'application du règlement en cas de division parcellaire

Le plan local d'urbanisme autorise la division des parcelles, en indiquant que les autorisations d'urbanisme s'instruisent à la nouvelle unité foncière. L'absence de précision conduit à des divisions de parcelle avec des nouvelles limites de propriété collées au bâtiment existant, source à terme de nuisances et de plaintes de voisinage, ou encore en supprimant des places de stationnement, provoquant des problèmes de stationnement en voirie.

Pour pallier à cette situation, en cas de division de parcelle, il est précisé que la ou les constructions d'origine doivent conserver un terrain suffisant pour leur permettre de respecter les règles du PLU. Dans le cas où ces constructions d'origine n'étaient pas conformes à certaines règles, la division ne doit pas aggraver la non-conformité.

Cette disposition ne s'appliquera pas à l'ilot Charcot. En effet, ce secteur fait l'objet d'une opération d'aménagement globale, le promoteur a été désigné sur la base d'un projet en 2024. Cette disposition pourrait empêcher la bonne réalisation du projet sélectionné par la commune.

Le titre de l'article 7 est également modifié.

Rédaction proposée

**ARTICLE 7 - DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT L'APPLICATION DU REGLEMENT EN CAS DE 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.

**Dans le cas d'une division parcellaire, la ou les constructions d'origine doivent conserver un terrain suffisant**

pour leur permettre de respecter l'ensemble des règles du PLU, ou si elles n'étaient pas conformes à certaines règles, en aucun cas la division ne doit aggraver la non-conformité.  
Ces dispositions de l'article 7 relatives à la division parcellaire ne s'appliquent pas au périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de l'îlot Charcot.

f) Article 8 – Division de logements

De nombreuses habitations existantes font l'objet de division en plusieurs logements, sans prendre en considération des normes d'habitabilité correctes. Il est donc proposé de réglementer les divisions de logements existants.

Rédaction proposée

**ARTICLE 8 – DIVISION DE LOGEMENT**

Dans les zones UM, UH et UCV, la division de logements existants est autorisée sous réserve que la surface de chaque logement issu de la division soit au minimum de 45 m<sup>2</sup> et que les dispositions des articles 6 (stationnement), 7.1 (accès) et 8.5 (desserte par les réseaux) de chaque zone soient respectées.

g) Article 9 – Lignes Haute Tension (HTB)

A la demande de RTE, qui envisage la construction d'une nouvelle liaison électrique souterraine sur le territoire communal, les dispositions relatives aux lignes à Haute Tension sont complétées en indiquant que les ouvrages du réseau public de transport d'électricité peuvent être modifiés / surélevés et en confirmant qu'ils font bien partie de la sous destination "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées".

Rédaction proposée

Pour les lignes HTB :

- Les ouvrages de transport d'électricité "HTB" sont admis et RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou / et techniques, ou pour des travaux de maintenance.
- 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 les documents graphiques, 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.

Il est précisé que les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des "équipements d'intérêt collectif et services publics" et entrent au sein de la sous destination "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées".

## **V.4 Les changements apportés aux dispositions applicables aux zones urbaines (titre 2)**

a) Article 1.1 – usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Dans les **zones UVC, UE, UH, UI et UM**, cet article est modifié pour prendre en compte les sous-destinations du code de l'urbanisme et ne mentionne plus les constructions « à usage de » qui ne correspondent à aucune destination, et ce conformément aux définitions modifiées.

Avec la prise en considération des sous-destinations, en **zones UCV, UH, UM**, les sous-destinations interdites sont complétées par les hébergements, les autres hébergements touristiques ainsi que les nouvelles constructions à sous-destination de lieu de culte.

De plus, le règlement interdit la transformation en habitations des surfaces d'artisanat, de commerce ou de bureaux au rez-de-chaussée sur certaines parcelles. Cette liste de parcelles est mise à jour car certains secteurs ne justifient pas la protection de ces commerces, certaines parcelles ne comportent pas de commerce et certains locaux étaient manquants. Il convient de préciser qu'en cas de suppression de la protection, cela ne remet pas en cause l'existence du commerce, mais cela permet sa transformation en une autre destination.

En **zone UCV**, les parcelles AE 176, 228, 540, 544, 547, 795, 798, 887, 1135, 1136 (rue de la Gare, rue Charles de Gaulle ou encore rue Cauchoix) sont supprimées. Ce sont des commerces, isolés ou non, qu'il n'est pas judicieux de pérenniser car ils n'arrivent pas à fonctionner correctement. A l'inverse, les parcelles AE 286, 287, 288 correspondant à l'ilot commercial de la place de l'Eglise n'étaient pas concernées par cette protection, et sont donc rajoutées à cette liste. Il en est de même de certaines parcelles du linéaire de la rue de l'Eglise (parcelles AE 291, 295, 899, 340) ou rue Charles de Gaulle (parcelle AE 703).

En **zone UH**, les parcelles AD 110 et AP 143 sont supprimées car elles ne comprennent que du logement et a été identifiée par erreur comme endroit où le commerce devait être protégé. Il en est de même de la parcelle AD 1267 qui correspond à un commerce isolé rue de la Gare, ainsi que de la parcelle AK 454 qui correspond à un équipement public. La parcelle AD 107 est rajoutée à la liste car elle n'avait pas été comprise dans le linéaire commercial de la rue du Commandant Manoukian. De même, des locaux commerciaux qui n'existaient pas au moment de l'élaboration du PLU sont rajoutés, notamment sur la route de Saint-Denis (parcelles AL 457, 742, 870, 871, 872). Des parcelles avaient été oubliées sur des linéaires commerçants existants, notamment dans le quartier de la Barre Ormesson (parcelles AP 413, 113, 147).

Dans la **zone UM**, une parcelle comprenant un commerce était manquante, elle est rajoutée (parcelle AP 709).

Dans la **zone UI**, les sous-destinations interdites sont complétées par les autres hébergements touristiques, hôtel, restauration, cinéma, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs, les centres de congrès et d'exposition, les lieux de culte et autres équipements recevant du public.

Enfin, dans les **zones UI et UM**, la dérogation applicable aux constructions d'intérêt collectif est supprimée, en cohérence avec les autres zones du PLU, où cette dérogation n'existe pas.

#### Rédaction proposée - article UCV 1.1

##### ~~1—Les constructions à usage industriel.~~

- 1 - Les constructions à sous-destinations industrie, entrepôt, hébergement, autres hébergements touristiques, les nouvelles constructions à sous-destination de lieu de culte.

##### ~~2—Les constructions à usage d'entrepôt~~

- 2 - Les constructions ~~liées~~ à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- 3 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 111-33 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.
- 4 - 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.
- 5 - 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, ~~286, 287, 288, 291~~ 293, ~~295~~, 354, 361, 362, 363, 397, 424, 429, 430, 435, ~~540, 544, 547~~, 685, ~~703~~, 709, 776, ~~795, 798, 887, 899~~, 340, 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.

- 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.

#### Rédaction proposée - article UE 1.1

- 1 - Les constructions à ~~destination usage~~ d'habitation excepté celles indiquées à l'article UE.1.2.
- 2 - Les constructions à ~~destination usage~~ de commerces et d'activités de services.
- 3 - Les constructions à ~~destination usage~~ des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
- 4 - Les constructions ~~liées~~ à ~~destination~~ d'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.

#### Rédaction proposée article UH 1.1

- ~~1 - Les constructions à usage industriel.~~
- 1 - Les constructions à sous-destinations industrie, entrepôt, hébergement, autres hébergements touristiques, les nouvelles constructions à sous-destination de lieu de culte.
- ~~2 - Les constructions à usage d'entrepôt~~
- 2 - Les constructions à ~~usage destination~~ d'exploitation agricole ou forestière.
- 3 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 111-33 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.
- 4 - 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.
- 5 - 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.
- 6 - 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.
- 7 - 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, ~~107~~, ~~110~~, 197, 575, 1199, 1244, 1264, ~~1267~~, AE : 409, 688, ~~AK : 454~~, AL : 143, 144, 145, ~~457~~, 501, 548, 735, 739, 740, ~~742~~, 743, 776, 795, 803, 805, 807, 810, ~~870~~, ~~871~~, ~~872~~, AP : 110, 111, ~~113~~, ~~147~~, 139, ~~143~~, 146, 149, 153, 159, 387, 389, 390, 391, 392, 410, 411, ~~413~~, 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 précitées.

#### Rédaction proposée article UI 1.1

~~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.~~

Sont interdits, les constructions, extensions, réhabilitations, ouvrages et installations relevant de la sous-destination :

- Exploitation agricole et forestière,
- Habitation, autres hébergements touristiques, hôtel.
- Restauration, cinéma
- Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs, les centres de congrès et d'exposition, les lieux de culte et autres équipements recevant du public,

Sont également interdits :

- les dépôts à ciel ouvert ou couvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules usagers ou épaves (inertes et inaptes à la circulation) non liés à une activité existante autorisée en vertu du présent PLU ou à l'administration publique,
- les décharges de tous types,
- le stationnement des caravanes et des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- l'extension et le changement de destination des constructions existantes dont la destination n'est pas autorisée dans la zone.
- tous les ouvrages, travaux et occupations du sol non expressément autorisés et les changements de destination à l'exception de ceux autorisés.

~~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.~~

#### Rédaction proposée article UM 1.1

~~1—Les constructions à usage industriel.~~

1 - Les constructions à sous-destinations industrie, entrepôt, autres hébergements touristiques, hébergements, les nouvelles constructions à sous-destination de lieu de culte.

~~2—Les constructions à usage d'entrepôt~~

2 - Les constructions à ~~usage destination~~ d'exploitation agricole ou forestière.

3 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 111-33 et R. 111-34 du Code de

l'Urbanisme.

- 4 - 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.
- 5 - 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.
- 6 - 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.
- 7 - 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 : AL 548, **AP 709**  
 Cette règle s'applique également à la nouvelle parcelle créée en cas de division foncière d'une des parcelles précitées.

~~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.~~

b) Article 1.2 – usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Dans les **zones UCV, UH, UM**, cet article est également modifié pour prendre en compte les sous-destinations du code de l'urbanisme et ne mentionne plus les constructions « à usage de » qui ne correspondent à aucune destination, et ce conformément aux définitions modifiées.

Dans ces mêmes zones, une précision est apportée pour les divisions de parcelle située sous la zone C du plan d'exposition au bruit où la population ne peut être augmentée : une parcelle déjà construite est divisible une seule fois alors qu'une unité foncière non bâtie pourra être détachée en 2 lots à bâtir. Un assouplissement est toutefois apporté en cas d'instauration de secteur de renouvellement urbain, afin de permettre des opérations de renouvellement urbain plus facilement dans ce secteur, que ce soit des opérations de démolitions / reconstructions, de réhabilitation ou d'extension du bâti existant.

Il y est également précisé que le long des axes identifiés sur le plan de zonage comme "parcelles devant obligatoirement comprendre du commerce, de l'artisanat ou des bureaux à RDC. Se référer aux articles U 1.1 et U 1.2 du règlement", les rez-de-chaussée sur rue des nouvelles constructions devront obligatoirement comprendre du commerce, de l'artisanat ou des bureaux. En effet, la légende du plan de zonage est modifiée dans ce sens, et il convient de mettre en cohérence les dispositions réglementaires. De plus, l'ancienne rédaction n'évoquait par erreur que les constructions existantes, alors que la volonté du PLU est bien de conserver les rez-de-chaussée à usage d'activité.

Il est précisé dans les **zones UCV, UE, UH, UM** que les affouillements et exhaussement des sols sont autorisés pour la sous-destination "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées".

Dans ces mêmes zones, en cas de présence d'élément du patrimoine bâti identifié comme à conserver, un éventuel futur projet situé sur une unité foncière contigüe devra prendre en considération la présence de ce patrimoine.

Par ailleurs, à la demande de RTE, des compléments sont apportés aux dispositions relatives aux ouvrages de transport d'électricité ou les dispositions sont intégrées aux zones si elles n'existaient pas.

Enfin, à la demande du SAGE, en cas de projet présent au sein des enveloppes de probabilités de présence de zone humide identifiées, ce projet devra vérifier le caractère humide des sols en amont de tout aménagement et prendre les dispositions qui s'imposent le cas échéant.

Dans la **zone UH**, le périmètre de la servitude L.151-41 alinéa 5 du Code de l'Urbanisme qui avait été instauré dans le secteur d'Emilie du châtelet au niveau du Chemin du Tour du Parc est supprimé. En effet, cette servitude avait une durée de 5 ans dans l'attente d'un projet d'aménagement. Ce projet d'aménagement n'a pas été réalisé. Toutefois, ce même secteur est déplacé en zone UE et ce afin de permettre la réalisation d'un équipement public sportif. En effet, même si un projet d'aménagement global n'a pas été étudié, un besoin d'équipement a été identifié (cf. modification du plan de zonage).

#### Rédaction proposée – Article UCV 1.2

- 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.  
Ces affouillements et exhaussements des sols sont autorisés pour la sous-destination "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées".
- 2 - Les constructions à ~~usage artisanal et de commerce~~ destination commerce et activités de service 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- En cas de nouvelles constructions sur les parcelles visées à l'article UCV 1.1.5, les rez-de-chaussée sur rue devront obligatoirement avoir les destinations de commerce, ou d'artisanat et ou de bureaux à l'exception des locaux strictement et limitativement nécessaire à l'habitation situés au-dessus
- 4- Les extensions des lieux de culte existants.
- 5 - 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.
- 6 - 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.
- 7 - 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.
- 8 - Dans la zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Paris Charles de Gaulle, 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 **déjà construite** est divisible une seule fois. **L'unité foncière non bâtie pourra être détachée en 2 lots à bâtir.**  
Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de secteurs de renouvellement urbain instaurés au titre de l'article L 112-10 du Code de l'Urbanisme.
- 9 - 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>.
 Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de secteurs de renouvellement urbain instaurés au titre de l'article L 112-10 du Code de l'Urbanisme.

10- En cas de nouveau projet sur une unité foncière contiguë d'un élément 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, ce projet devra prendre en considération ce patrimoine à conserver.

11 - 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.

12 - 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.

13 - 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.

14 - 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.

15 - 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.

16 - Les constructions ~~et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif~~ à destination ~~équipement d'intérêt collectif et services publics~~ 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.

17 - Les ouvrages de Transport d'Electricité "HTB" sont admis. Le gestionnaire a la possibilité de ~~réaliser des travaux de maintenance, de~~ les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou / et techniques.

~~Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité rentrent dans la sous destination "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées".~~

18 - 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.

19 - Dans le cas de projet situé au sein des enveloppes de probabilités de présence de zone humide identifiées par le SAGE, ce projet doit vérifier le caractère humide des sols en amont de tout aménagement et prendre les dispositions qui s'imposent en cas d'identification de zones humides. La carte des enveloppes de probabilité de présence de zones humides identifiée par le SAGE Croult-Engghien-Vieille Mer est présente en annexe 7 du présent règlement

#### Rédaction proposée – Article UE 1.2

- 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.  
Ces affouillements et exhaussements des sols sont autorisés pour la sous-destination "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées".
- 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 - En cas de nouveau projet sur une unité foncière contiguë d'un élément 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, ce projet devra prendre en considération ce patrimoine à conserver.
- 5 - 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.
- 6 - 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.
- 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 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.

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

- 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.
- 11 - 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.
- 12 - 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.
- 13- Dans le cas de projet situé au sein des enveloppes de probabilités de présence de zone humide identifiées par le SAGE, ce projet doit vérifier le caractère humide des sols en amont de tout aménagement et prendre les dispositions qui s'imposent en cas d'identification de zones humides. La carte des enveloppes de probabilité de présence de zones humides identifiée par le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer est présente en annexe 7 du présent règlement
- 14- Les ouvrages de Transport d'Electricité "HTB" sont admis. Le gestionnaire a la possibilité de réaliser des travaux de maintenance, de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou / et techniques.  
Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité rentrent dans la sous destination "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées".

#### Rédaction proposée – Article UH 1.2

- 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.  
Ces affouillements et exhaussements des sols sont autorisés pour la sous-destination "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées".
- 2 - Les constructions à ~~usage artisanal et de commerce~~ destination commerce et activités de service 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- En cas de nouvelles constructions sur les parcelles visées à l'article UH 1.1.7, les rez-de-chaussée sur rue devront obligatoirement avoir les destinations de commerce, artisanat et bureaux à l'exception des locaux strictement et limitativement nécessaires à l'habitation situés au-dessus

4- Les extensions des lieux de culte existants.

5 - 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.

6 - 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.

7 - 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.

8 - Dans la zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Paris Charles de Gaulle<sup>2</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 déjà construite est divisible une seule fois. L'unité foncière non bâtie pourra être détachée en 2 lots à bâtir.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de secteurs de renouvellement urbain instaurés au titre de l'article L 112-10 du Code de l'Urbanisme.

9- 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>.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de secteurs de renouvellement urbain instaurés au titre de l'article L 112-10 du Code de l'Urbanisme.

10- En cas de nouveau projet sur une unité foncière contiguë d'un élément 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, ce projet devra prendre en considération ce patrimoine à conserver.

11 - 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.

12 - La carte "remontée de la nappe phréatique"<sup>3</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.

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

<sup>3</sup> Se référer à carte présentée en annexe 2 du présent règlement

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

- 13** - 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.

- 14** - 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.

- 15** - 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.

- 16** - 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.

- 17** - 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.

- 18** - 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.

- 19** - Les constructions ~~et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à destination équipement d'intérêt collectif et services publics~~ 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.

- 20- 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.  
Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité rentrent dans la sous destination "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées".
- 21 - 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.
- 22- Dans le cas de projet situé au sein des enveloppes de probabilités de présence de zone humide identifiées par le SAGE, ce projet doit vérifier le caractère humide des sols en amont de tout aménagement et prendre les dispositions qui s'imposent en cas d'identification de zones humides. La carte des enveloppes de probabilité de présence de zones humides identifiée par le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer est présente en annexe 7 du présent règlement

#### Rédaction proposée – Article UM 1.2

- 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.  
Ces affouillements et exhaussements des sols sont autorisés pour la sous-destination "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées".
- 2 - Les constructions à ~~usage artisanal et de commerce~~ destination commerce et activités de service 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- En cas de nouvelles constructions sur les parcelles visées à l'article UM 1.1.7, les rez-de-chaussée sur rue devront obligatoirement avoir les destinations de commerce, artisanat ou bureaux à l'exception des locaux strictement et limitativement nécessaire à l'habitation situés au-dessus.
- 4- Les extensions des lieux de culte existants.
- 5 - 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.
- 6 - 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.
- 7 - 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.
- 8 - Dans la zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Paris Charles de Gaulle<sup>4</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 déjà construite est divisible une seule fois. L'unité foncière non bâtie pourra être détachée en 2 lots à bâtir.  
Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de secteurs de renouvellement urbain instaurés au titre de l'article L 112-10 du Code de l'Urbanisme.

<sup>4</sup> Se référer à carte présentée en annexe 1 du présent règlement

- 9 - 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>.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de secteurs de renouvellement urbain instaurés au titre de l'article L 112-10 du Code de l'Urbanisme.

10- En cas de nouveau projet sur une unité foncière contiguë d'un élément 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, ce projet devra prendre en considération ce patrimoine à conserver.

- 11 - 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.

- 12 - La carte "remontée de la nappe phréatique" 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.

- 13 - 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.

- 14 - 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.

- 15 - 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.

- 16** - 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.
- 17** - 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.
- 18** - 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.
- 19** - Dans le cas de projet situé au sein des enveloppes de probabilités de présence de zone humide identifiées par le SAGE, ce projet doit vérifier le caractère humide des sols en amont de tout aménagement et prendre les dispositions qui s'imposent en cas d'identification de zones humides. La carte des enveloppes de probabilité de présence de zones humides identifiée par le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer est présente en annexe 7 du présent règlement
- 20** - Les ouvrages de Transport d'Electricité "HTB" sont admis. Le gestionnaire a la possibilité de réaliser des travaux de maintenance, de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou / et techniques.  
Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité rentrent dans la sous destination "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées".

### c) Article 3.1 – emprise au sol

Dans les **zones UCV, UH, UM**, une exonération était prévue à ces dispositions réglementaires pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Avec les notions de sous-destination, il convient de préciser les sous-destinations concernées par cette exonération.

#### Rédaction proposée – Article UCV 3.1

- 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~~ constructions à sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs

## Rédaction proposée – Article UH 3.1

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.

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~~ constructions à sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs.

## Rédaction proposée – Article UM 3.1

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~~ constructions à sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs.

d) Article 3.2 – hauteur des constructions

Dans les **zones UCV, UH et UM**, une exonération était prévue à ces dispositions réglementaires pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Avec les notions de sous-destination, il convient de préciser les sous-destinations concernées par cette exonération.

En **zone UCV**, l'exonération est étendue aux types de toiture et plus seulement à la hauteur.

En **zone UE**, il est précisé que la hauteur n'est pas réglementée pour les constructions à sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, et que les travaux de maintenance ou de modification sont possibles.

Dans la zone **UH et UHa**, une précision est apportée sur la hauteur maximale de 15 mètres. Il est précisé le nombre de niveau maximal des constructions (R + 3 + attique), en plus d'une hauteur en mètre : en cas d'attique, celui-ci devra être en retrait obligatoirement d'au moins 3 mètres. Ces précisions permettent de mieux maîtriser le gabarit des projets. Ces attiques ne sont pas obligatoires sur les opérations de logements sociaux car ces espaces extérieurs sont souvent mal utilisés. De plus, pour éviter toutes nuisances, ces attiques ne seront pas obligatoires en cœur d'îlot. Des schémas viennent illustrer ces dispositions.

Les dispositions d'attique et de hauteur ne s'appliquent pas aux deux Orientations d'Aménagement et de Programmation qui possèdent leurs propres règles.

Ainsi, la hauteur de l'OAP de l'îlot Poste Commissariat est autorisée à 16 mètres maximum, uniquement dans le cas de toiture à pente et quand des locaux à usage de commerces et d'activités sont prévus au rez-de-chaussée. En effet, les toitures à pentes sont à privilégier dans le centre-ville. Les commerces nécessitant une hauteur sous plafond plus importante, les toitures à pente ne sont pas possibles avec une hauteur maximale de 15 m. Il en est de même pour l'OAP de l'îlot Charcot où la hauteur peut atteindre 22 mètres uniquement pour les constructions qui seront situées place Foch et à l'angle de la rue du Professeur Picard, et dans le cadre de commerces ou locaux d'activités à rez-de-chaussée.

Dans la **zone UM**, il est précisé que les travaux de maintenance ou de modification de locaux techniques et industriels des administrations publiques sont possibles. Cette disposition était présente dans toutes les zones à l'exception de la zone UM. Elle est demandée par RTE.

#### Rédaction proposée – Article UCV 3.2

- 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 ~~et le type de toiture ne sont pas~~ réglementés pour les ~~constructions à sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs constructions et installations nécessaires aux services publics et 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.

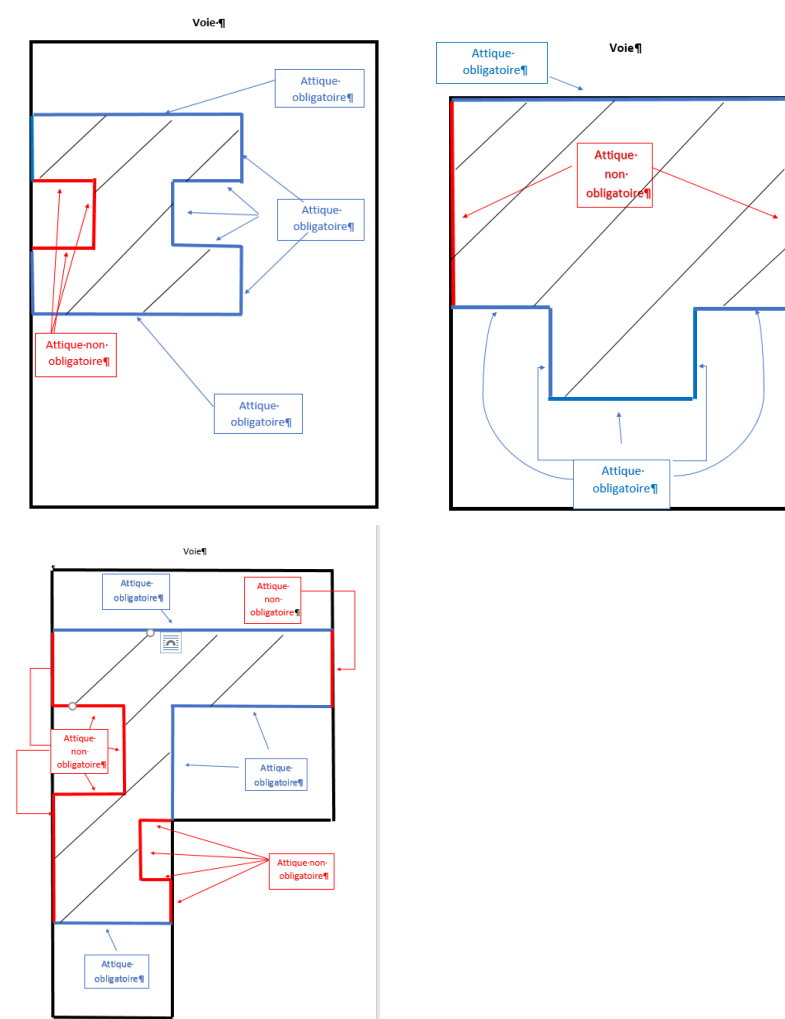
#### Rédaction proposée – Article UE 3.2

- 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.
- 3- La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions à sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

#### Rédaction proposée – Article UH 3.2

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, ~~soit R+3+attique au maximum. En cas d'attique, celle-ci devra être obligatoirement en retrait d'au moins 3 mètres de l'ensemble des façades, à l'exception des pignons.~~ ~~sauf dans le~~  
Aucun attique ne sera imposé sur les parties de bâtiments accueillant du logement social.  
L'attique ne sera pas obligatoire pour les façades situées en cœur d'îlot, conformément aux schémas ci-dessous.



Ces dispositions relatives à la hauteur en mètres et aux attiques ne s'appliquent pas au 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 et où aucun attique n'est imposé. Cette hauteur est augmentée à 22 mètres pour les constructions qui seront situées place Foch et à l'angle de la rue du Professeur Picard, dans le cas de commerces ou locaux d'activité à rez-de-chaussée.

La disposition relative aux attiques ne s'appliquent pas au périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de l'îlot Poste Commissariat où, dans le cas de toiture à pente et de commerces ou locaux d'activité à rez-de-chaussée, la hauteur maximale ne peut excéder 16 mètre.

- 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 réglementées pour les constructions à sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs constructions et installations nécessaires aux services publics et 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 à sous-destination Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs constructions et installations nécessaires aux services publics et 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.

**Rédaction proposée – Article UM 3.2**

- 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 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 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux ~~constructions à sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif~~. Les travaux de maintenance ou de modification de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

**e) Article 3.3 – implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprise publiques, actuelles ou futures**

Dans les **zones UCV, UH, UM**, une exonération était prévue à ces dispositions réglementaires pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Avec les notions de sous-destination, il convient de préciser les sous-destinations concernées par cette exonération.  
L'ordre des articles est également modifié pour une meilleure compréhension.

Dans les **zones UCV et UM**, les possibilités d'agrandir une construction existante qui ne respecterait pas l'implantation par rapport aux voies sont précisées par le fait que ce prolongement peut être horizontal ou vertical. Cette précision permet également de se mettre en cohérence avec l'article réglementant les distances par

rapport aux limites séparatives (3.4). Celui-ci précise en effet que les possibilités d'agrandissement sont dans le prolongement horizontal ou vertical.

Dans les **zones UE, UM**, à la demande de RTE en raison d'un projet de construction d'une nouvelle liaison électrique souterraine, il est précisé que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité.

Dans la **zone UH**, l'implantation des constructions étaient possible à l'alignement ou en retrait. La zone UH a principalement vocation à accueillir des logements collectifs. Dans ce cas, les bornes d'apport volontaire (BAV) sont privilégiées par le Syndicat Emeraude pour la collecte des ordures ménagères et sont imposées à partir de 50 logements par le PLU. L'implantation des BAV nécessite un retrait des constructions par rapport à la voie. Imposer un retrait permet aux promoteurs de concevoir un projet répondant aux prescriptions du syndicat Emeraude. De plus, la zone UH et les sous-secteurs UHa et UHb sont principalement situés le long d'axes bruyants et source de pollution, que ce soient l'avenue de la Division Leclerc, la route de Saint-Denis ou les voies SNCF. Imposer un retrait des constructions qui sont essentiellement de l'habitation permet d'améliorer la qualité de vie des futurs habitants. Ce retrait par rapport aux voies, pour répondre et aux préconisations du Syndicat Emeraude, et aux objectifs de protection des logements, sera d'au-moins 6 mètres, sauf si une marge de recul est mentionnée sur le plan de zonage.

Pour permettre des agrandissements des constructions existantes qui ne seraient pas en retrait d'au moins 6 mètres, cet article est complété par l'introduction d'une dérogation avec une possibilité d'agrandissement dans le prolongement horizontal ou vertical de la construction existante. Cette dérogation existe déjà dans les autres zones du PLU, elle est reprise à l'identique.

Dans un souci d'harmonie avec les autres zones du PLU, il est également rajouté une disposition prévoyant que l'implantation des constructions nouvelles doit tenir compte des constructions voisines. Cette règle existe également à l'identique dans les autres zones du PLU mais avait été oubliée en zone UH.

Les possibilités de débord sur le domaine public rendues possibles pour les constructions à l'alignement sont supprimées. Elles deviennent en effet inutiles, les constructions étant obligatoirement en retrait.

Enfin, en raison de l'avancement du projet sur l'OAP de l'ilot Charcot, et ce afin de sécuriser juridiquement le projet, il est précisé qu'un retrait sera possible par rapport à l'alignement de la place Foch, alignement mentionné sur le plan de l'OAP. Ce retrait permettra d'éloigner les habitations des nuisances du parking et de permettre aux commerces du rez-de-chaussée d'avoir des terrasses le cas échéant.

En **zones UH et UM**, par rapport à la voie SNCF, les constructions pouvaient s'implanter à 15 mètres du rail le plus proche de la voie ferrée. Cette disposition avait pour effet de permettre des constructions très proches des voies ferrées rendant l'habitabilité des logements compliquée. Les fenêtres et les volets de ces logements sont constamment fermés. Toujours dans un souci d'amélioration de la qualité de vie, ce retrait de 15 mètres sera imposé non plus à partir du 1<sup>er</sup> rail mais de la limite de propriété. Les constructions seront donc plus éloignées des voies ferrées.

Les dispositions actuelles du PLU (15 mètres par rapport au rail de la voie ferrée la plus proche) seront conservées sur l'ilot Charcot. En effet, ce secteur fait l'objet d'une opération d'aménagement globale, le promoteur a été pré-sélectionné sur la base d'un projet en 2024. Cette disposition pourrait empêcher la bonne réalisation du projet choisi par la commune.

Dans la **zone UM**, les constructions et extensions doivent respecter un retrait d'au minimum 5 mètres par rapport aux voies/emprises publiques ou privées. Ce retrait a pour objectif de permettre le stationnement des véhicules sur la propriété. Toutefois, avec l'obligation de clôturer les terrains, il est apparu que ce retrait est insuffisant pour stationner une voiture. Il est donc agrandi à 6 mètres. Cela contribuera à la résorption des difficultés de stationnement dans les quartiers pavillonnaires.

#### Rédaction proposée – article UCV 3.3

- 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.~~
- 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, 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 - ~~L'extension ou la surélévation d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article UCV3.3, peut être autorisée dans le prolongement, vertical ou horizontal, 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.~~
- 7 - ~~Cet article ne s'applique pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique. Cette règle ne s'applique pas aux sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignements, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs.~~
- 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.

#### Rédaction proposée – article UE 3.3

- 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. De plus, 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.

#### Rédaction proposée – article UH 3.3

- 1 - Les constructions ~~doivent peuvent~~ être implantées ~~soit à l'alignement soit~~ en retrait d'au moins 6 mètres des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, des emprises publiques actuelles ou futures. En cas de marge de recul repérée au plan de zonage, les constructions devront respecter au minimum cette marge.
- 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.~~
- 3 - En cas de parcelle située le long d'une voie ferrée, les constructions à destination d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 15 mètres de la limite de propriété située le long de la voie ferrée. Sur l'OAP de l'îlot Charcot, 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.
- 4 - 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.
- 5- 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.
- 6- L'extension ou la surélévation d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article UH 3.3, peut être autorisée dans le prolongement, vertical ou horizontal, 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.
- ~~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. Dans l'OAP de l'îlot Charcot, côté place Foch, un retrait par rapport à l'alignement mentionné sur le plan de secteur sera accepté.
- 8- Cet article ne s'applique pas aux sous-destinations suivantes locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, les établissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale, les salles d'art et de spectacle, les établissements sportifs, et aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique
- 9 - 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.

## Rédaction proposée – article UM 3.3

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~~ **6 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.~~

## 4- 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.

~~5 - En cas de parcelle située le long d'une voie ferrée, les constructions à destination d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 15 mètres de la limite de propriété située le long de la voie ferrée. 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.~~

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 bande des ~~5 mètres~~ **6 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.

7- 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.

~~8- L'extension ou la surélévation d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article UM 3.3, peut être autorisée dans le prolongement, vertical ou horizontal, 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.~~

~~9- Cet article ne s'applique pas aux sous-destinations suivantes locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, les locaux techniques et industriels des administrations publiques~~

et assimilées, les établissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale, les salles d'art et de spectacle, les établissements sportifs, ni aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique. ~~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.~~

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.

#### f) Article 3.4 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les **zones UCV, UH, UI et UM**, les règles de retraits sont précisées : il n'est plus fait mention de la marge de recul mais simplement d'un retrait. Les distances de retrait à respecter se mesurent en tout point de la construction, et non plus de la nouvelle façade car il n'y a pas toujours de nouvelles façades dans un projet. De plus, la notion de sol est remplacée par celle de terrain naturel, conformément aux définitions.

Dans les **zones UCV, UH et UM**, le retrait de 3 mètres est précisé, en l'absence de vue directe. Il est rendu possible la création de baies sur une construction existante ne respectant pas les retraits, mais uniquement à rez-de-chaussée pour éviter les vues chez les voisins, à condition que des fenêtres soient déjà existantes sur la façade.

Conformément aux définitions des annexes, la notion de surface de plancher est supprimée en faveur de l'emprise au sol, ainsi que leur surface. Une emprise maximale sur l'unité foncière est précisée pour les annexes, et ce afin de limiter leur nombre.

Les pare vues ne sont pas rendus obligatoires dans la mesure où les terrasses ne sont pas implantées en limite séparative, ou ont une hauteur inférieure à 40 cm, ce qui était le cas auparavant. Enfin, les sous-destinations pour les exonérations sont précisées.

Dans les **zones UE, UM**, à la demande de RTE en raison d'un projet de construction d'une nouvelle liaison électrique souterraine, il est précisé que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité.

Dans la **zone UH**, la dimension du retrait par rapport aux limites séparatives est également agrandie de 6 à 7 mètres pour se mettre en cohérence avec la zone UM. Les dispositions actuelles du PLU seront conservées sur l'îlot Charcot (retrait de minimum 6 mètres). En effet, ce secteur fait l'objet d'une opération d'aménagement globale, le promoteur a été pré-sectionné sur la base d'un projet en 2024. Cette disposition pourrait empêcher la bonne réalisation du projet choisi par la commune. De plus, il est autorisé la création de vue avec un retrait par rapport aux limites séparatives réduit à 3 mètres, en cas de terrasse équipée d'un pare-vue. Cela va permettre un épannelage des constructions pour réduire les différences de hauteur avec les constructions voisines existantes. Un schéma est également rajouté pour illustrer la règle de prospect par rapport à la limite de fond de terrain.

Dans les **zones UH et UM**, toujours dans un souci de cohérence avec les autres zones et de protection, notamment pour les nuisances, des constructions les unes par rapport aux autres, un minimum de 10 mètres est imposé pour les retraits par rapport aux limites séparatives de fond de terrain.

#### Rédaction proposée – Article UCV 3.4

- 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~~ Le retrait sera au moins ~~égale-égal~~ à :

- une distance minimale de 6 mètres, en tout point de la ~~nouvelle façade~~ construction, 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 ~~terrain naturel~~ sol;
  - une distance minimum de 3 mètres, en tout point de la construction ou des balcons ou terrasses en surplomb situées à plus de 40 cm du terrain naturel ~~nouvelle façade~~, par rapport à la limite séparative latérale ~~si la façade s'ils~~ :
    - o sont aveugles ;
    - o ne comportent pas des vue directe ;
    - o ne comportent 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 UCV 3.4, 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- Pour les constructions existantes, dont l'implantation ne respecte pas le retrait de 6 mètres et dont les façades comportent déjà des ouvertures au rez-de-chaussée, l'agrandissement ou la création de nouvelles fenêtres ou portes fenêtres sera autorisé, uniquement à rez-de-chaussée. La création de baies vitrées (plus grande qu'une porte-fenêtre) est interdite.
- 7 - Les piscines, jacuzzi et saunas ne pourront s'implanter à moins de 3 mètres des limites séparatives, tous rebords inclus.
- 8 - Les annexes d'une ~~surface de plancher emprise au sol~~ inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> ~~40m<sup>2</sup>~~ et d'une hauteur totale inférieure ou égale à 3 mètres peuvent s'implanter ou non sur les limites séparatives dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au total sur l'unité foncière.
- 9 - Les terrasses ~~situées jusqu'à 40 cm du sol~~ pourront s'implanter sur les limites séparatives avec pare vue. Les pare vues ne seront pas nécessaires si les terrasses d'une hauteur inférieure à 40cm du terrain naturel, qui ne sont pas implantées en limite séparative.
- 10 - 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.
- 11 - ~~Cet article ne s'applique aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions à sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs.~~
- 12 - 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.

## Rédaction proposée – Article UE 3.4

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

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.

## Rédaction proposée – Article UH 3.4

1 - Toute construction peut s'implanter soit :

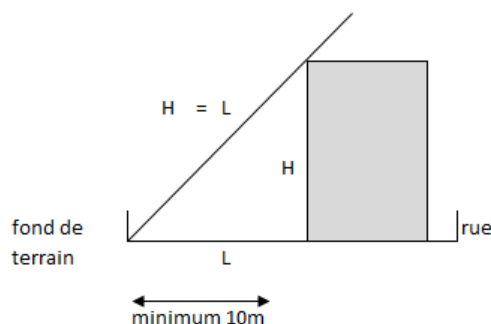
- d'une limite séparative latérale à l'autre ;
- sur l'une des limites séparatives latérales ;
- en retrait.

2 - ~~Dans le cas d'un retrait, la marge de recul~~ Le retrait sera au moins égal à :

- une distance minimale de ~~6 mètres~~ 7 mètres, en tout point de la ~~nouvelle façade~~ construction, 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 terrain naturel ~~sol~~. Pour l'OAP de l'îlot Charcot :
  - o ce retrait sera de 6 mètres minimum.
  - o ce retrait pourra être réduit à 3 mètres en cas façades comportant des vues directes donnant sur une terrasse. Ladite terrasse devra être équipée de pare vue évitant toutes vues sur les parcelles étrangères au périmètre de l'OAP. Cette disposition est dérogatoire à la règle ci-après, relative à la distance minimale en cas de façades aveugles, sans vue directe ou comportant un escalier extérieur.
- une distance minimum de 3 mètres, en tout point de la construction ou des balcons ou terrasses en surplomb situées à plus de 40 cm du terrain naturel ~~sol~~ ~~nouvelle façade~~, par rapport à la limite séparative latérale ~~s'ils si la façade~~ :
  - o sont aveugles ;
  - o ne comportent pas des vue directe ;
  - o ne comportent qu'un escalier extérieur.

3 - Les terrasses ~~situées jusqu'à 40 cm du sol~~ pourront s'implanter sur les limites séparatives avec pare vue. Les pare vues ne seront pas nécessaires pour les terrasses d'une hauteur inférieure à 40cm du terrain naturel, qui ne sont pas implantées en limite séparative.

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 avec un minimum de 10 mètres, 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 UH 3.4, 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- Pour les constructions existantes, dont l'implantation ne respecte pas le retrait de 7 mètres et dont les façades comportent déjà des ouvertures au rez-de-chaussée, l'agrandissement ou la création de nouvelles fenêtres ou portes fenêtres sera autorisé, uniquement à rez-de-chaussée. La création de baies vitrées (plus grande qu'une porte-fenêtre) est interdite.
- 7- Les annexes d'une ~~surface de plancher emprise au sol~~ inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> 40m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale inférieure ou égale à 3 mètres peuvent s'implanter ou non sur les limites séparatives dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au total sur l'unité foncière.
- 8 - Les piscines, jacuzzi et saunas ne pourront s'implanter à moins de 3 mètres des limites séparatives tous débords inclus.
- 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. Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions à sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs.~~
- 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.

#### Rédaction proposée – Article UI 3.4

- 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'un retrait, la marge de recul~~ Le retrait sera au moins égal 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 terrain naturel sol ;
  - une distance de  $L = H/2$  avec un minimum de 2 mètres par rapport à la limite séparative latérale si la construction façade :
    - o est aveugle ;
    - o comporte des éclairagements sans vue directe ;
    - o ne comportent qu'un escalier extérieur.
- 3 - L'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article UE 3.4, 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

## Rédaction proposée – Article UM 3.4

- 1 - Toute construction peut s'implanter soit :
  - en retrait des limites séparatives latérales ;
  - sur l'une des limites séparatives latérales.
- 2 - ~~La marge de recul~~ Le retrait sera au moins égale à :
  - une distance minimale de 7 mètres, en tout point de la ~~nouvelle façade~~ construction, 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~~ nouvelle façade ;
  - une distance minimum de 3 mètres, en tout point de la ~~construction ou des balcons ou terrasses en surplomb situées à plus de 40 cm du terrain naturel~~ nouvelle façade, par rapport à la limite séparative latérale ~~s'ils si la façade~~:
    - o sont aveugles ;
    - o ne comportent pas des vue directe ;
    - o ne comportent qu'un escalier extérieur.
- 3 - Les constructions doivent respecter vis à vis des limites séparatives de fond de terrain une distance de ~~8 mètres~~ 10 mètres minimum.
- 4 - L'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article UM 3.4, 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- Pour les constructions existantes, dont l'implantation ne respecte pas le retrait de 7 mètres et dont les façades comportent déjà des ouvertures au rez-de-chaussée, l'agrandissement ou la création de nouvelles fenêtres ou portes fenêtres sera autorisé, uniquement à rez-de-chaussée. La création de baies vitrées (plus grande qu'une porte-fenêtre) est interdite.
- 6- Les annexes d'une ~~surface de plancher emprise au sol~~ inférieure ou égale à 20 m² ~~40m²~~ et d'une hauteur totale inférieure ou égale à 3 mètres peuvent s'implanter ou non sur les limites séparatives ~~dans la limite de 40 m² d'emprise au total sur l'unité foncière~~.
- 7- Les piscines, jacuzzi et saunas ne pourront s'implanter à moins de 3 mètres des limites séparatives tous débords inclus.
- 8 - Les terrasses ~~situées jusqu'à 40 cm du sol~~ pourront s'implanter sur les limites séparatives avec pare vue. ~~Les pare vues ne seront pas nécessaires pour les terrasses d'une hauteur inférieure à 40cm du terrain naturel, qui ne sont pas implantées en limite séparative.~~
- 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~~ aux constructions à sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs.
- 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.

g) Article 3.5 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans les zones UCV, UH, UM, UI, la notion de sol ou de terrain est remplacée par celle de terrain naturel, conformément aux définitions.

Dans les **zones UCV, UH, UM**, conformément aux définitions des annexes, la notion de surface de plancher est supprimée en faveur de l'emprise au sol, et leur surface est agrandie. La dérogation à la règle pour les constructions d'intérêt collectif est précisée en fonction des sous-destinations.

Dans la **zone UH**, la distance entre les bâtiments est augmentée à 10 mètres, à l'exception du périmètre de l'OAP de l'îlot Charcot où cette distance entre les bâtiments est réduite à 6 mètres.

Dans la **zone UM**, les notions de baies sont supprimées pour ne conserver que celle de vue directe qui est plus claire. Les distances entre les constructions sont augmentées, toujours dans cet objectif de limiter les nuisances. Une règle est également prévue pour les piscines, dans le cas où l'unité foncière est comprise en zones UM et N. Dans la **zone UMa**, les terrains étant plus grands que dans la zone UM et les constructions étant contraintes par le plan d'exposition au bruit, il est proposé d'agrandir les distances entre les constructions non contiguës pour limiter les nuisances entre elles.

#### Rédaction proposée – article UCV 3.5

- 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 **terrain naturel 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 emprise au sol** inférieure ou égale à **40 m<sup>2</sup> 20 m<sup>2</sup>** et d'une hauteur totale inférieure ou égale à 3 mètres.
- 3 - ~~Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions à sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs. 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.~~
- 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.

#### Rédaction proposée – article UH 3.5

- 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 **terrain naturel sol** et balcons compris, soit au moins égale à une distance minimale de 10 mètres.  
**Cette distance minimale entre des bâtiments non contigus sur une même propriété sera de 6 mètres minimum sur l'îlot Charcot.**
- 2 Cet article ne s'applique pas aux annexes d'une **surface de plancher emprise au sol** inférieure ou égale à **40 m<sup>2</sup> 20 m<sup>2</sup>** et d'une hauteur totale inférieure ou égale à 3 mètres.
- 3 - ~~Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions à sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, aux équipements sportifs. 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.~~

- 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.

#### Rédaction proposée – article UI 3.5

- 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 ~~terrain naturel~~ ~~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.

#### Rédaction proposée – article UM 3.5

- 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 hauteur par rapport au terrain ~~naturel~~ et balcons compris, soit au moins égale à :
- une distance minimale de ~~15 mètres~~ ~~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 ~~baies 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 ~~naturel~~ et balcons compris, soit au moins égale à :
- une distance minimale de ~~16-mètres~~ ~~18 mètres~~ si au moins une des deux façades, en vis-à-vis, comporte des vues directes ;
  - une distance minimale de ~~6-mètres~~ ~~8 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 emprise au sol~~ inférieure ou égale à ~~10 m²~~ ~~20 m²~~ et d'une hauteur totale inférieure ou égale à 3 mètres.
- 4- En cas d'unité foncière comprise en zone UM et en zone N, les piscines pourront s'implanter de manière contigue ou non à la construction principale, sans distance minimale.
- 5 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni ~~aux constructions à sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~
- 6- 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.

h) Article 3.6 – obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Dans les **zones UCV, UH, UI et UM**, les obligations en matière de performance environnementale sont complétées en permettant la pose de panneaux solaires au sol, en prévoyant des règles d'implantation pour les dispositifs de chauffage ou de rafraîchissement qui créent des nuisances notamment sonores et les exonérations sont précisées avec les sous-destinations.

Il est supprimé la mention selon laquelle les isolations thermiques sont interdites quand le débordement sur le domaine public vient contraindre la circulation sur les trottoirs. En effet, les trottoirs n'étant pas larges sur la commune, il n'est pas souhaité autoriser un empiètement d'une isolation par l'extérieur sur le domaine public.

De plus, dans les **zones UCV, UE, UH, UI et UM**, il est demandé à ce que les projets prennent en considération les énergies renouvelables et notamment celles identifiées dans la délibération du Conseil municipal du 18 décembre 2023 définissant les zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAE nR), à savoir la géothermie, le photovoltaïque et le solaire thermique. En effet, il s'avère que le territoire deuillois permet le développement de ces énergies.

## Rédaction proposée – Article UCV 3.6

- 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.
  - ~~la pose de panneaux solaires au sol est possible mais les dispositifs ne doivent pas être visibles du domaine public.~~
- 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- ~~Conformément à la délibération du Conseil municipal du 18 décembre 2023 définissant les zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAE nR), les projets devront rester attentif à l'intégration de ces énergies renouvelables, à savoir la géothermie, le photovoltaïque et le solaire thermique.~~
- 6- ~~Tout dispositif de chauffage ou de rafraîchissement (PAC, climatiseur...) devra être implanté à au moins 3 mètres de la limite séparative et être équipé d'un piège à son intégré harmonieusement à la construction~~
- 7 - ~~Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions à sous-destination Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs. installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

## Rédaction proposée – Article UE 3.6

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.

Conformément à la délibération du Conseil municipal du 18 décembre 2023 définissant les zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAE nR), les projets devront rester attentif à l'intégration de ces énergies renouvelables, à savoir la géothermie, le photovoltaïque et le solaire thermique.

## Rédaction proposée – Articles UH 3.6 – UM 3.6

- 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.
  - 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.
  - la pose de panneaux solaires au sol est possible mais les dispositifs ne doivent pas être visibles du domaine public.
- 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- Conformément à la délibération du Conseil municipal du 18 décembre 2023 définissant les zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAE nR), les projets devront rester attentif à l'intégration de ces énergies renouvelables, à savoir la géothermie, le photovoltaïque et le solaire thermique.
- 6- Tout dispositif de chauffage ou de rafraîchissement (PAC, climatiseur...) devra être implanté à au moins 3 mètres de la limite séparative et être équipé d'un piège à son intégré harmonieusement à la construction.
- 7 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions à sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs ~~installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

## Rédaction proposée – Article UI 3.6

- 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, ...
- 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. ~~La pose de panneaux solaires au sol est possible mais les dispositifs ne doivent pas être visibles du domaine public.~~
- 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- Conformément à la délibération du Conseil municipal du 18 décembre 2023 définissant les zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAE nR), les projets devront rester attentif à l'intégration de ces énergies renouvelables, à savoir la géothermie, le photovoltaïque et le solaire thermique.
- 6- Tout dispositif de chauffage ou de rafraîchissement (PAC, climatiseur...) devra être implanté à au moins 3 mètres de la limite séparative et être équipé d'un piège à son intégré harmonieusement à la construction
- 7 - 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.

#### i) Article 4.1 – dispositions générales

Cet article général sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des **zones UCV, UH, UI et UM** est simplifié afin d'éviter la répétition avec l'article 4.3.1. Il est fait référence aux autorisations d'urbanisme et non plus seulement aux permis de construire car il s'applique également aux déclarations préalables. La dérogation pour les constructions d'intérêt collectif est également enlevée car elle ne se justifie pas.

En **zones UCV, UE, UH, UI et UM**, la mention de constructions nouvelles est supprimée car ces dispositions ont vocation à s'appliquer à l'ensemble des autorisations

#### Rédaction proposée - article UCV 4.1 – UH 4.1 – UI 4.1 – UM 4.1

- 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~~ L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée 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.~~

#### Rédaction proposée article UE 4.1

- 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.

#### j) Article 4.2 – composition des constructions

Dans les **zones UCV, UH, UI et UM**, la dérogation pour les constructions d'intérêt collectif est supprimée car elle ne se justifie pas.

Dans les **zones UCV et UM**, le règlement du PLU prévoit qu'en cas de travaux sur un bâti existant, les parements en pierre, en briques, les modénatures et motifs divers peuvent être maintenus. Cette possibilité est source d'insécurité juridique car la commune impose systématiquement la conservation de ces éléments pour maintenir la qualité architecturale des constructions. De plus, la précision sur le maintien à l'identique des menuiseries est supprimée car elle n'apporte rien, étant également une possibilité. Il est enfin précisé que ces travaux sur du bâti existant concerne notamment les ravalements de façade et les isolations par l'extérieur.

Dans la **zone UH**, cette disposition relative à la conservation des parements en pierre, briques, modénatures avait été oubliée. Elle est rajoutée et adaptée comme dans les autres zones.

#### Rédaction proposée – articles UCV 4.2 – UM 4.2

- 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, **et notamment lors des ravalements de façade et des isolations par l'extérieur**, les parements en pierre, en briques, les modénatures et motifs divers **peuvent doivent** 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.~~

#### Rédaction proposée – article UH 4.2

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, et notamment lors des ravalements de façade et des isolations par l'extérieur, les parements en pierre, en briques, les modénatures et motifs divers doivent être maintenus ou restitués.**

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.~~

#### Rédaction proposée – article UI 4.2

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.~~

#### k) Article 4.3 – volume

Dans les **zones UCV, UH, UI et UM**, la rédaction de cet article est simplifiée par la suppression de la disposition sur les mouvements de terre qui ne nécessitent pas d'autorisation d'urbanisme.

Dans les **zones UCV, UH et UM**, les sous-destinations pour les exonérations sont précisées.

| Rédaction proposée – articles UCV 4.3 –UH 4.3 – UM 4.3 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 -                                                    | Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <del>2 -</del>                                         | <del>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.</del>                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 2 -                                                    | Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux <del>installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</del> constructions à sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs. |

| Rédaction proposée – articles UI 4.3 |                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 -                                  | Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant.                                                                                                                  |
| <del>2 -</del>                       | <del>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.</del> |
| 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.                                                     |

#### l) Article 4.4 - Toiture

Dans la **zone UCV, UH et UM**, cet article indiquait les matériaux des toitures uniquement pour les constructions neuves, et non, par exemple, pour les réfections de toiture pour des constructions existantes. La notion de construction neuve est supprimée pour que cette règle s'applique à tous les projets. De plus, les dispositions relatives aux extensions et annexes permettant des matériaux autres sont supprimées, les toitures de ces extensions et annexes devant être réalisées dans des matériaux de qualité, comme les constructions principales. La destination bénéficiant d'une exonération est renommée conformément au code de l'urbanisme.

## Rédaction proposée – article UCV 4.4

- 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 équipements d'intérêt collectif et services publics installations nécessaires aux services publics.~~

## Rédaction proposée – articles UH 4.4 et UM 4.4

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 équipements d'intérêt collectif et services publics installations nécessaires aux services publics.~~

m) Article 4.5 - Annexes

Dans les **zones UCV, UE, UH et UM**, la règle est modifiée pour que les annexes soient traitées en harmonie avec la construction existante, et pas seulement « dans la mesure du possible ».

Dans les **zones UCV, UH et UM**, la dérogation aux constructions d'intérêt collectif est supprimée car elle ne se justifiait pas.

## Rédaction proposée – articles UCV 4.5 – UH 4.5

Les annexes doivent être traitées, ~~dans la mesure du possible,~~ 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.~~

## Rédaction proposée – article UE 4.5

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

## Rédaction proposée – article UM 4.5

Les annexes doivent être traitées, ~~dans la mesure du possible,~~ 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.~~

n) Article 4.6 (zone UCV, UH et UM) / article 4.5 (zone UI) – Clôtures

Dans les **zones UCV, UH et UM**, les dispositions relatives aux clôtures sont réorganisées au sein même de l'article sans être modifiées, car leur lecture n'était pas claire. Sont ainsi distinguées les clôtures sur rue et en limites séparatives. Il n'est plus fait référence au domaine public mais aux emprises publiques pour être cohérent avec les définitions. Des répétitions sont également supprimées. Le long des limites séparatives de nouveaux types de dispositifs sont autorisés. Enfin, la destination à laquelle s'applique l'exonération est modifiée en fonction du code de l'urbanisme.

En **zone UH**, des règles sont également prévues pour le cas des opérations immobilières en retrait avec des commerces à rez-de-chaussée. En effet, dans ces situations, les clôtures ne doivent pas dissimuler les commerces. Les clôtures ne sont donc pas obligatoires et pourront être constituées soit de simple haie basse, soit d'un muret.

Dans la **zone UI**, face à des problèmes d'insécurité pour les bâtiments, il est proposé d'augmenter la taille maximale des clôtures sur le domaine public ainsi que les types de clôture autorisés. Dans un souci d'harmonisation des règles sur la commune, la hauteur du muret possible est augmentée à 0,80m. La qualité des matériaux est mise en avant.

Dans la **zone UH et UM**, la zone de présentation des encombrants est modifiée. En effet, elle ne devait pas être clôturée, mais cela pose de grosses difficultés dans la pratique car ces espaces libres d'accès font l'objet de dépôt d'encombrants régulier, en dehors des jours de ramassage, et sans que les copropriétés puissent les maîtriser. A l'avenir, elles devront être clôturées, tout en assurant un accès au collecteur.

## Rédaction proposée – articles UCV 4.6

- 1 - Tout terrain doit être obligatoirement clôturé sur l'ensemble de ses limites.
- 2 - En bordure de ~~rue ou le long du domaine public~~ **voie ou de l'emprise publique**, 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.~~  
**Clôture sur voie ou le long de l'emprise publique :**

- La clôture n'excédera pas 2 mètres de hauteur totale hors piles et piliers.
- Elle sera constituée d'un mur bahut haut de 80 cm maximum et enduit d'une seule teinte. Ce mur bahut devra être surmonté d'un dispositif (de type barreaudage, lisses etc...), ajouré ou non. Le barreaudage vertical est à privilégier. Le festonnage est autorisé à condition de conserver un espace de 30cm entre le muret et le bas du festonnage, et 30cm entre le haut du festonnage et l'extrémité du barreaudage
- Le muret et son dispositif pourra être doublé d'une haie végétale.
- Le portail et les portillons peuvent être pleins.
- 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.
- Les murs pleins et les grillages (au-dessus ou non du mur bahut) sont interdits.

#### 4- Les clôtures en limites séparatives :

- La clôture n'excédera pas 2 mètres de hauteur totale hors piles et piliers.
- Elles seront constituées soit :
  - o d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;
  - o d'un grillage rigide complété d'un dispositif occultant en latte en bois
  - o d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'un dispositif (de type barreaudage, lisses etc...), ajouré ou non, doublé ou non d'une haie vive ;
  - o d'un mur plein revêtu d'un enduit sur chaque côté du mur ou de panneaux en aluminium.

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.

- 5 - 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 équipements d'intérêt collectif et services publics ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

## Rédaction proposée – articles UH 4.6

- 1 - Tout terrain doit être obligatoirement clôturé sur l'ensemble de ses limites, à l'exception des parcelles situées le long d'un axe où l'artisanat, les commerces ou bureaux sont obligatoires en rez-de-chaussée. Pour ces parcelles, des dispositions spécifiques sont prévues.
- 2 - En bordure de ~~rue ou le long du domaine public~~ voie ou de l'emprise publique, 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,~~ à l'exception de la zone tampon de l'article UH 7.1.5. et dans le cas des parcelles situées le long d'un axe où l'artisanat, le commerce, l'artisanat ou le bureau est obligatoire.
- 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.~~
- Clôture sur voie ou le long de l'emprise publique :
- La clôture n'excédera pas 2 mètres de hauteur totale hors piles et piliers.
  - Elle sera constituée d'un mur bahut haut de 80 cm maximum et enduit d'une seule teinte. Ce mur bahut devra être surmonté d'un dispositif (de type barreaudage, lisses etc...), ajouré ou non. Le barreaudage vertical est à privilégier. Le festonnage est autorisé à condition de conserver un espace de 30 cm entre le muret et le bas du festonnage, et 30 cm entre le haut du festonnage et l'extrémité du barreaudage.
  - Le muret et son dispositif pourra être doublé d'une haie végétale.
  - Le portail et les portillons peuvent être pleins.
  - 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.
  - Les murs pleins et les grillages (au-dessus ou non du mur bahut) sont interdits.
  - Dans le cas des parcelles situées le long d'un axe où l'artisanat, le commerce ou le bureau est obligatoire, une clôture pourra être implantée à l'alignement. Dans cette hypothèse, celle-ci pourra prendre la forme d'une simple haie végétale basse, ou d'un simple mur bahut. La hauteur et la forme de la clôture ne devra pas dissimuler les commerces, les locaux d'artisanat ou de bureaux, mais au contraire, permettre leur visibilité.
- 4- Les clôtures en limites séparatives :
- La clôture n'excédera pas 2 mètres de hauteur totale hors piles et piliers.
  - Elles seront constituées soit :
    - o d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;
    - o d'un grillage rigide complété d'un dispositif occultant en latte en bois
    - o d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'un dispositif (de type barreaudage, lisses etc...), ajouré ou non, doublé ou non d'une haie vive ;
    - o d'un mur plein revêtu d'un enduit sur chaque côté du mur ou de panneaux en aluminium.
- 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.
- 5 - 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 équipements d'intérêt collectif et services publics ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

#### Rédaction proposée – article UI 4.5

- 1 - En bordure des voies et ~~du domaine public d'emprise publique~~, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.
- 2- Clôture sur voie ou le long de l'emprise publique :
- La clôture n'excédera pas 2,50 mètres de hauteur totale hormis pour les portes, portillons et portails piles et piliers
  - Elles seront constituées soit :
    - D'un muret d'une hauteur maximale de 0,80m surmonté d'un barreaudage, éventuellement doublé d'un écran végétal.
    - D'un barreaudage éventuellement doublé d'un écran végétal.
  - Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.
  - ~~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 :
- ~~Les clôtures en limites séparatives~~ Elles 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- Les plaques de béton préfabriquées sont interdites**

- 4 - Exceptionnellement, les dispositions de l'article ~~UI 4.4~~ **UI 4.5** 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.

**Rédaction proposée – article UM 4.6**

- 1 - Tout terrain doit être obligatoirement clôturé sur l'ensemble de ses limites.
- 2 - En bordure de ~~rue ou le long du domaine public~~ **voie ou de l'emprise publique**, 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 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.~~

**Clôture sur voie ou le long de l'emprise publique :**

- La clôture n'excédera pas 2 mètres de hauteur totale hors piles et piliers.
- Elle sera constituée d'un mur bahut haut de 80 cm maximum et enduit d'une seule teinte. Ce mur bahut devra être surmonté d'un dispositif (de type barreaudage, lisses etc...), ajouré ou non. Le barreaudage vertical est à privilégier. Le festonnage est autorisé à condition de conserver un espace de 30cm entre le muret et le bas du festonnage, et 30cm entre le haut du festonnage et l'extrémité du barreaudage
- Le muret et son dispositif pourra être doublé d'une haie végétale.
- Le portail et les portillons peuvent être pleins.
- 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.
- Les murs pleins et les grillages (au-dessus ou non du mur bahut) sont interdits.

**4- Les clôtures en limites séparatives :**

- La clôture n'excédera pas 2 mètres de hauteur totale hors piles et piliers.
- Elles seront constituées soit :
  - o d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;
  - o d'un grillage rigide complété d'un dispositif occultant en latte en bois
  - o d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'un dispositif (de type barreaudage, lisses etc...), ajouré ou non, doublé ou non d'une haie vive ;
  - o d'un mur plein revêtu d'un enduit sur chaque côté du mur ou de panneaux en aluminium.

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.

- 5 - 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 équipements d'intérêt collectif et services publics ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

o) Article 4.7 - Prescriptions pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme

Dans la **zone UCV**, l'exonération à cette règle pour les constructions d'intérêt collectif est supprimée, en cohérence avec les autres zones où cette exonération n'existe pas.

Rédaction proposée – UCV 4.7

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.~~

p) Article 5.1 - Traitement des espaces libres

Dans les **zones UCV, UH UI et UM**, afin de favoriser la pérennité des végétaux, l'épaisseur de terre végétale en cas d'espaces verts sur dalle est augmentée à 60 cm. La dérogation pour les constructions d'intérêt collectif est supprimée car elle ne se justifie pas.

Dans les **zones UCV, UE, UH, UI et UM**, la référence au site internet donnant des informations sur les plantes allergisantes est supprimée, car il existe de nombreuses autres sources d'information.

Dans la **zone UH**, en raison du retrait imposé des constructions par rapport aux voies, l'obligation de végétalisation est complétée avec la mention du retrait en plus de la marge de recul. La mention des places de stationnement est supprimée car ces places sont en sous-sol dans la zone UH et il est rajouté que les espaces liés aux BAV viennent en exception à l'obligation de végétalisation. De plus, il est précisé pour l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de l'ilot Charcot que cette disposition n'est pas applicable. En effet, des espaces extérieurs accompagnant l'opération immobilière et les futurs commerces sont envisagés. L'obligation de végétalisation viendrait à l'encontre des usages projetés.

Dans la **zone UI**, il est précisé pour les bâtiments situés en retrait que la marge de recul doit être totalement végétalisée à l'exception des places de stationnement et des accès, et ce dans un objectif qualitatif de la zone d'activité.

## Rédaction proposée – articles UCV 5.1 – UM 5.1

- 1 - Les espaces verts implantés sur dalle devront comprendre une épaisseur de terre végétale de ~~40 cm~~ 60cm 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 (ou UM 3.3 selon la zone), 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 (RSA) 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.~~

## Rédaction proposée – articles UE 5.1

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 (RSA) 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.

| Rédaction proposée – article UH 5.1 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 -                                 | Les espaces verts implantés sur dalle devront comprendre une épaisseur de terre végétale de <del>40 cm</del> 60cm 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, <del>ce retrait ou</del> la marge de recul relative à l'article UH.3.3, doit être végétalisée à l'exception <del>des places de stationnement et</del> de l'accès à la construction <del>et des espaces liés aux BAV. Cette disposition ne s'applique pas à l'OAP de l'ilot Charcot.</del>                                                                                      |
| 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 <a href="https://www.vegetation-en-ville.org/">https://www.vegetation-en-ville.org/</a> . |
| 5 -                                 | <del>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.</del>                                                                                                                                                                                                                                     |

| Rédaction proposée – article UI 5.1 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 -                                 | Les espaces verts implantés sur dalle devront comprendre une épaisseur de terre végétale de <del>40 cm</del> 60cm 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 <del>être</del> totalement 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 <a href="https://www.vegetation-en-ville.org/">https://www.vegetation-en-ville.org/</a> . |
| 5 -                                 | <del>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.</del>                                                                                                                                                                                                                                     |

#### q) Article 5.2 - Espaces verts

Dans les **zones UCV et UM**, la rédaction des dispositions relatives aux espaces verts est simplifiée en cohérence avec la définition des espaces libres modifiée. L'exigence de plantation d'arbres est rajoutée en fonction de la surface des espaces verts, en cohérence avec les autres zones du PLU.

Dans les **zones UCV, UH, UI et UM**, il est précisé en matière de plantation d'arbres, que pour toute tranche entamée, un arbre supplémentaire devra être planté. Ainsi, pour 305 m<sup>2</sup> d'espace vert, 4 arbres devront être plantés, la règle imposant un arbre par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts et un arbre par tranche entamée.

Dans la **zone UH**, il a été constaté que les opérations étaient largement excédentaires en terme d'espaces verts. Sans empêcher la réalisation de nouvelles opérations, les normes d'espaces verts sont augmentées avec un

calcul non plus par rapport aux espaces libres mais par rapport à l'unité foncière. Cela renforcera la présence des jardins dans les opérations et la perméabilisation des sols.

Dans les **zones UCV, UM et UH**, l'exigence de plantation d'arbres est également rajoutée pour les aires de stationnement comprenant au moins 4 places. La dérogation à la règle est précisée en fonction des sous-destinations.

Dans la **zone UI**, il est imposé une obligation de pleine terre, comme dans l'ensemble des autres zones, alors qu'il n'y avait rien en la matière. Des précisions sont également apportées sur le traitement paysager des aires de stationnement et sur la composition paysagère, dans un souci de qualité de la zone d'activité. Il n'y avait en effet que peu de prescriptions en la matière.

#### Rédaction proposée – articles UCV 5.2 – UM 5.2

- 1 - La surface des espaces verts représentera au moins 70% des espaces libres ~~de toute construction~~ et sera conservée en pleine terre.  
Il sera exigé un arbre par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espace vert. Un arbre supplémentaire devra être planté pour toute tranche entamée.
- 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.

Pour les aires de stationnement comprenant au moins 4 places, un arbre à haute tige devra être prévu par tranche de 4 places stationnement. Toute tranche entamée doit comprendre un arbre.
- 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 ni aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, d'équipements sportifs.~~

#### Rédaction proposée – article UH 5.2

- 1 - La surface des espaces verts représentera au moins au moins 40% ~~des espaces libres de toute construction de l'unité foncière~~ 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. Un arbre supplémentaire devra être planté pour toute tranche entamée.
- 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- Pour les aires de stationnement comprenant au moins 4 places, un arbre à haute tige devra être prévu par tranche de 4 places stationnement. Toute tranche entamée doit comprendre un arbre.

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~~ aux constructions à sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, aux équipements sportifs.

#### Rédaction proposée – article UI 5.2

1- La surface des espaces verts représentera au moins 40% de la surface des espaces libres ~~de toute construction~~, hors aires de stationnement, ~~dont la moitié devra être en pleine terre. 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. ~~Un arbre supplémentaire devra être planté pour toute tranche entamée.~~

2- Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés.

3- Le projet privilégie une composition paysagère dans laquelle les trois strates végétales sont présentes (herbacée, arbustive, arborée). Le projet conserve dans la mesure du possible les plantations existantes en termes de sujet repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

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.

#### r) Article 6.1 - Places de stationnements pour les véhicules motorisés

Dans les **zones UCV, UI, UH et UM**, les dimensions des places de stationnement sont précisées car des projets présentaient des places de stationnement qui ne permettaient pas le stationnement de véhicules.

Dans les zones **UCV, UH et UM** les destinations et les sous-destinations sont mises à jour dans l'article. De même, la mise en forme de l'article est revue avec la création d'un tableau pour améliorer sa lisibilité. Des normes sont définies pour les sous-destinations salles d'art et de spectacle, autres équipements recevant du public et les extensions des lieux de culte. De plus, en cas de division d'un logement existant en plusieurs logements, il est précisé que les normes de stationnement qui s'appliquent aux habitations s'appliquent aux nouveaux logements, et ce afin d'éviter les problèmes de stationnement sur le domaine public.

Dans la **zone UHa** uniquement et exclusivement pour les résidences universitaires au sens de l'article L 631-12 du CCH, financées avec un prêt aidé par l'Etat, les opérations situées dans un périmètre de 500 mètres autour d'une gare seront exemptées aux obligations de place de stationnement. Une place de stationnement sera nécessaire pour les opérations situées en dehors du périmètre de 500 mètres. Cette règle particulière se justifie par le fait que les étudiants ne disposent pas de véhicule et que les parkings des résidences étudiantes présentes sur le territoire communal ne sont pas utilisés.

Dans la **zone UH**, uniquement dans le périmètre de l'OAP de l'îlot Charcot, en raison de la proximité immédiate de la gare Enghien-Les-Bains et des contraintes liées aux eaux sulfurées de la commune d'Enghien-Les-Bains, il est rendu possible la diminution de 30% des obligations de stationnement en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage, conformément aux possibilités offertes par l'article L 151-31 du code de l'urbanisme.

Dans la **zone UE**, correspondant aux espaces accueillant des équipements publics, il est recommandé à ce que les surfaces dédiées au stationnement soient perméables pour compenser leurs éventuelles importantes surfaces.

Dans la **zone UI**, il est précisé que les normes de stationnement s'appliquent aux constructions nouvelles et des dispositions sont prévues pour les constructions existantes, ce qui n'était pas le cas auparavant. De plus, il est indiqué qu'un traitement paysager des places de stationnement en plein air devra être prévu.

#### Rédaction proposée – articles UCV 6.1 – UM 6.1

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.

Chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5 mètres minimum
- largeur : 2,5 m minimum ou 2,40 mètres uniquement au niveau des poteaux
- dégagement pour les aires de stationnement collectives : 5 mètres minimum

Les dimensions minimales à respecter pour les places PRM sont les suivantes :

- longueur : 5 mètres minimum,
- largeur : 3,30 mètres minimum,
- dégagement pour les aires de stationnement collectives : 5 mètres minimum

Il est exigé :

|                                                                                                      | Normes de stationnement dans le périmètre de 500 mètres autour de la gare                                                                                           | Normes de stationnement en dehors du périmètre de 500 mètres autour de la gare                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Construction à destination d'habitation                                                              | 1 place de stationnement par logement                                                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1,5 place de stationnement par logement individuel ;</li> <li>▪ 1 place de stationnement par logement collectif jusqu'au T2 ;</li> <li>▪ 1,5 place de stationnement par logement collectif à partir du T3.</li> </ul> |
| pour les constructions à destination d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat               | 0,5 place de stationnement par logement                                                                                                                             | 1 place par logement                                                                                                                                                                                                                                           |
| pour les constructions à destination autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire | Il ne pourra être construit plus d'une place de stationnement pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher                                                         | 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 destination commerce et activités de service                                | 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 à sous-                                                                       | la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                |

|                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale, équipements sportifs | induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant. |
| pour les salles d'art et de spectacle, autres équipements recevant du public et les extensions des lieux de culte,                                                                                                                                             | 1 place par tranche de 10m <sup>2</sup> de surface de plancher                                   |

- ~~— pour les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres autour de la gare : 1 place de stationnement par logement ;~~
- ~~— 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 ainsi que les résidences universitaires situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres autour de la gare : 0,5 place de stationnement par logement ;~~
- ~~— pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ainsi que résidences universitaires 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.

En cas de division d'une construction existante à usage d'habitation afin d'y créer un ou plusieurs logements supplémentaires, les règles de stationnement relatives aux constructions à destination d'habitation ou d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat énoncées dans le présent article s'appliquent.

#### Rédaction proposée – article UE 6.1

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.

**Il est recommandé à ce que les surfaces dédiées au stationnement soient perméables.**

#### Rédaction proposée – article UH 6.1

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.

**Chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques suivantes :**

- longueur : 5 mètres minimum
- largeur : 2,5 m minimum ou 2,40 mètres uniquement au niveau des poteaux
- dégagement pour les aires de stationnement collectives : 5 mètres minimum

**Les dimensions minimales à respecter pour les places PRM sont les suivantes :**

- longueur : 5 mètres minimum,
- largeur : 3,30 mètres minimum,
- dégagement pour les aires de stationnement collectives : 5 mètres minimum

**Il est exigé :**

|                                                                                                                                              | Normes de stationnement dans le périmètre de 500 mètres autour de la gare                                                                                           | Normes de stationnement en dehors du périmètre de 500 mètres autour de la gare                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Construction à destination d'habitation                                                                                                      | 1 place de stationnement par logement                                                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1,5 place de stationnement par logement individuel ;</li> <li>▪ 1 place de stationnement par logement collectif jusqu'au T2 ;</li> <li>▪ 1,5 place de stationnement par logement collectif à partir du T3.</li> </ul> |
| pour les constructions à destination d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat                                                       | 0,5 place de stationnement par logement                                                                                                                             | 1 place par logement                                                                                                                                                                                                                                           |
| dans la zone UHa uniquement, pour les résidences universitaires au sens de l'article L 631-12 du CCH, financées avec un prêt aidé par l'Etat | Exemption d'obligation de place de stationnement en application de l'article L 151-34 du CU                                                                         | 1 place par logement                                                                                                                                                                                                                                           |
| pour les constructions à destination autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire                                         | Il ne pourra être construit plus d'une place de stationnement pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher                                                         | 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 destination commerce et activités de service                                                                        | 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 à sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale, équipements sportifs | la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant. |
| pour les salles d'art et de spectacle, autres équipements recevant du public et les extensions des lieux de culte,                                                                                                                                                                           | 1 place par tranche de 10m <sup>2</sup> de surface de plancher                                                                                                       |

- ~~— pour les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres autour de la gare : 1 place de stationnement par logement ;~~
- ~~— 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 ainsi que les résidences universitaires situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres autour de la gare : 0,5 place de stationnement par logement ;~~
- ~~— pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ainsi que résidences universitaires 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.

En cas de division d'une construction existante à usage d'habitation afin d'y créer un ou plusieurs logements supplémentaires, les règles de stationnement relatives aux constructions à destination d'habitation ou d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat énoncées dans le présent article s'appliquent.

Dans le périmètre de l'opération d'aménagement et de programmation de l'ilot Charcot, l'obligation de stationnement des véhicules motorisés est réduite de 30 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage, conformément aux dispositions de l'article L 151-33 du code de l'urbanisme..

## Rédaction proposée – article UI 6.1

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

Les règles de stationnement s'appliquent aux constructions nouvelles.

Pour une construction existante, les règles de stationnement s'appliquent, dès lors que l'extension, la réhabilitation, la restructuration ou le changement de destination de cette construction entraîne une augmentation :

- Soit de la surface de plancher,
- Soit de la capacité d'accueil,
- Soit de la surface de vente,

Le nombre d'emplacement de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui doit être précisée par le demandeur.

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.

Les places de stationnement non réalisées dans un volume construit devront faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble en surface, y compris les délaissés (espaces non occupés par les véhicules).

Chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5 mètres minimum
- largeur : 2,5 m minimum ou 2,40 mètres uniquement au niveau des poteaux
- dégagement : 5 mètres minimum

Les dimensions minimales à respecter pour les places PRM sont les suivantes :

- longueur : 5 mètres minimum,
- largeur : 3,30 mètres minimum,
- dégagement : 5 mètres minimum:

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.

s) Article 6.2 - Places de stationnement pour les vélos

Dans les **zones UCV, UE, UH, UI**, les dispositions relatives au stationnement des vélos sont mises à jour conformément aux dispositions du décret n°2022 du 25 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments et à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

De plus dans les **zones UCV, UE et UH**, il est précisé que les règles de stationnement s'appliquent en cas de division d'une construction existante et en cas de changement de destination.

#### Rédaction proposée – articles UCV 6.2 – UH 6.2 – UM 6.2

- ~~— 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 :~~
  - ~~○ 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales ;~~
  - ~~○ 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 : 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.~~

Nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos

- pour les bâtiments neufs équipés de places de stationnement

| Catégorie de bâtiments                                                                                              | Cyclistes visés | Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s) à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements) | occupants       | 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales<br>2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales |
| Bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail                             | Salariés        | 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment                                          |
| Bâtiments accueillant un service                                                                                    | Agents          | 15% de l'effectif total des agents du                                                                                   |

| public                                                                                                                                                          |                                                                   |                 | service public accueillis simultanément dans le bâtiment                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                 | Usagers                                                           |                 | 15% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment                                                 |
| Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques | Clientèle                                                         |                 | 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements                            |
| - Pour les bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux                                                                     |                                                                   |                 |                                                                                                                                                 |
| Catégorie de bâtiments                                                                                                                                          | Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés | Cyclistes visés | Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos                                                                       |
| Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s) à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)                                             | 10                                                                | occupants       | 1 emplacement par logement                                                                                                                      |
| Bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail                                                                         | 10                                                                | Travailleurs    | 10% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment                                                                  |
| Bâtiments accueillant un service public                                                                                                                         | 10                                                                | Agents          | 10% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment                                                  |
|                                                                                                                                                                 | 10                                                                | Usagers         | 10% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment                                                 |
| Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques | 10                                                                | Clientèle       | 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements                            |
| - Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel                                                            |                                                                   |                 |                                                                                                                                                 |
| Catégorie de bâtiments                                                                                                                                          | Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés | Cyclistes visés | Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos                                                                       |
| Bâtiments existant à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel                                                               | 10                                                                | Travailleurs    | 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R 113-14 du CCH) |
|                                                                                                                                                                 | 10                                                                | Travailleurs    | Au maximum 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les                        |

|  |  |  |                                                                                                                                                         |
|--|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  | dispositions de l'article 2 de l'arrêté du 30/06/2022 (pour l'application du II du R113-14)(pour la copropriété en application du I du R 113-14 du CCH) |
|--|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,50 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement.

En cas de division d'une construction existante à usage d'habitation afin d'y créer un ou plusieurs logements supplémentaires, les règles de stationnement relatives aux constructions à destination d'habitation énoncées dans le présent article s'appliquent.

En cas de changement de destination, les règles de stationnement énoncées dans le présent article s'appliquent.

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

## Rédaction proposée – article UE 6.2

~~Il est exigé :~~

- ~~— pour les équipements publics : 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.~~

Nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos

- pour les bâtiments neufs équipés de places de stationnement

| Catégorie de bâtiments                  | Cyclistes visés | Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos                       |
|-----------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bâtiments accueillant un service public | Agents          | 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment  |
|                                         | Usagers         | 15% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment |

- Pour les bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux

| Catégorie de bâtiments                  | Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés | Cyclistes visés | Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos                       |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bâtiments accueillant un service public | 10                                                                | Agents          | 10% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment  |
|                                         | 10                                                                | Usagers         | 10% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment |

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,50 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement.

## Rédaction proposée – article UI 6.2

- ~~— 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 constructions tertiaires ou industrielles : 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.~~

~~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.~~

Nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos

- pour les bâtiments neufs équipés de places de stationnement

| Catégorie de bâtiments                                                                                                                                          | Cyclistes visés | Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail                                                                         | Salariés        | 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment                                       |
| Bâtiments accueillant un service public                                                                                                                         | Agents          | 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment                       |
|                                                                                                                                                                 | Usagers         | 15% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment                      |
| Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques | Clientèle       | 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements |

- Pour les bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux

| Catégorie de bâtiments                                                                  | Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés | Cyclistes visés | Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail | 10                                                                | Travailleurs    | 10% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment |
| Bâtiments accueillant un service public                                                 | 10                                                                | Agents          | 10% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément  |

|                                                                                                                                                                 | 10                                                                | Usagers         | dans le bâtiment<br>10% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques | 10                                                                | Clientèle       | 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements                                                                                                                                                             |
| - Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel                                                            |                                                                   |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Catégorie de bâtiments                                                                                                                                          | Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés | Cyclistes visés | Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos                                                                                                                                                                                                        |
| Bâtiments existant à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel                                                               | 10                                                                | Travailleurs    | 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R 113-14 du CCH)                                                                                                                                  |
|                                                                                                                                                                 | 10                                                                | Travailleurs    | Au maximum 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 de l'arrêté du 30/06/2022 (pour l'application du II du R113-14)(pour la copropriété en application du I du R 113-14 du CCH) |
| Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,50 m <sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement.                                            |                                                                   |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| En cas de changement de destination, les règles de stationnement énoncées dans le présent article s'appliquent.                                                 |                                                                   |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.                                                        |                                                                   |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

t) Article 7.1 - Accès

Dans les **zones UCV, UH, UI et UM**, le PLU imposait un seul accès par unité foncière, mais cette disposition pouvait se révéler gênante pour les habitants. Elle est donc supprimée.

Dans les **zones UCV, UE, UH, UI et UM**, la dérogation à la règle pour les constructions d'intérêt collectif est supprimée car elle ne se justifie pas.

| Rédaction proposée – articles UCV 7.1 et UM 7.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit directement par une façade sur rue ;</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>2 - Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle</p> |

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.~~

3 - Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

4 - 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.~~

#### Rédaction proposée – article UE 7.1

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.~~

#### Rédaction proposée – article UH 7.1

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.~~

3 - Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

4 - 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.~~

#### Rédaction proposée – article UI 7.1

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 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.~~

3 - 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.~~

#### u) Article U7.2 - Voirie

Dans les **zones UCV, UE, UH, UI et UM**, la dérogation à la règle pour les constructions d'intérêt collectif est supprimée car elle ne se justifie pas.

#### Rédaction proposée – Articles UCV 7.2 – UM 7.2

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.~~

#### Rédaction proposée – Article UE 7.2

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).

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.~~

## Rédaction proposée – Articles UH 7.2 – UI 7.2

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.~~

v) Article 8.4 – Assainissement des eaux pluviales

Dans les **zones UCV, UE, UH, UI et UM**, les dispositions relatives aux eaux pluviales et la capacité d'infiltration dans le sol sont précisées en insistant sur le fait que les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols doivent être utilisées à leur maximum.

## Rédaction proposée – Articles UCV 8.4 – UE 8.4 – UH 8.4 – UI 8.4 – UM 8.4

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.

**Les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols doivent être utilisées à leur maximum. Si la restitution au sol de la totalité des eaux pluviales n'est pas possible, il devra être recherché au minimum le zéro rejet des pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, fonctionnant gravitairement, paysagères et multifonctionnelles sont à privilégier. 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.

w) Article 8.5 - Autres réseaux

Dans les **zones UCV, UE, UH, UI et UM**, la dérogation à la règle pour les constructions d'intérêt collectif est supprimée car elle ne se justifie pas.

## Rédaction proposée – articles UCV 8.5 – UH 8.5 – UI 8.5 – UM 8.5

- 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.~~

## Rédaction proposée – articles UE 8.5

- 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.~~

x) Article 8.6 - Déchets urbains

Dans les **zones UCV, UH, UM**, les règles sont complétées pour imposer un local de stockage de déchet indépendant dans les constructions comprenant d'autres destinations (par exemple commerce) que de l'habitation. En effet, en cas de copropriété, les commerces, bureaux ou locaux d'activité sont souvent en difficulté pour gérer leur container de déchets car ils ne possèdent pas de locaux propres et les copropriétés n'acceptent pas la mutualisation de leurs locaux. Ces locaux devront être directement accessible et posséder un accès direct sur le domaine public, à l'exception de l'OAP de l'ilot Charcot, en raison de la configuration des lieux. Comme dans la zone UH, il est prévu une marge de recul ou un retrait pour permettre le placement des encombrants et des containers, à partir de 5 logements et non plus 10. Cette disposition avait été oubliée dans la zone UCV. Le local pour stocker des encombrants est exigé à partir de 5 logements, et non plus 10, pour se mettre en cohérence avec la nouvelle disposition du retrait.

Dans les **zones UCV, UH, UM et UI**, la dérogation à la règle pour les constructions d'intérêt collectif est supprimée car elle ne se justifie pas.

Dans les **zones UCV, UH et UM**, les bornes d'apport volontaire sont rendues obligatoires pour les constructions de plus de 50 logements, et ce afin de faciliter la collecte des ordures ménagères et éviter la multiplication des bacs.

## Rédaction proposée – article UCV 8.6

- 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).

Pour les constructions comprenant plusieurs destinations, et notamment des habitations, le bâtiment devra disposer d'un local de stockage des déchets de ces autres destinations indépendant du local de stockage des déchets des habitations. Ce local devra être obligatoirement au rez-de-chaussée, directement accessible et posséder un accès direct sur le domaine public.

- 3 - Pour toute nouvelle construction, à partir de 5 logements, et en cas de marge de recul ou de retrait, un espace sur l'unité foncière et en limite avec la voirie devra être prévu pour permettre le placement des encombrants et des containers d'ordure ménagère, les jours de collecte uniquement. Les dimensions de cet espace devront être définies avec le Syndicat Emeraude, en fonction du nombre et de la typologie des logements. Son accès devra être laissé au collecteur.
- 4 - 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~~ à partir de 5 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 - A partir de 50 logements, les bornes d'apport volontaires sont obligatoires. ~~Dans le cas de bornes d'apport volontaire BAV elles~~ 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~~

## Rédaction proposée – article UH 8.6

- 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).

Pour les constructions comprenant plusieurs destinations, et notamment des habitations, le bâtiment devra disposer d'un local de stockage des déchets de ces autres destinations indépendant du local de stockage des déchets des habitations. Ce local devra être obligatoirement au rez-de-chaussée. A l'exception du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation de l'ilot Charcot, ce local devra également être directement accessible et posséder un accès direct sur le domaine public.

- 3 - Pour toute nouvelle construction, à partir de 5 logements, un espace sur l'unité foncière et en limite avec la voirie devra être prévu pour permettre le placement des encombrants et des containers d'ordure ménagère, les jours de collecte uniquement. Les dimensions de cet espace devront être définies avec le Syndicat Emeraude, en fonction du nombre et de la typologie des logements. Son accès devra être laissé au collecteur.  
~~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 à partir de 5~~ 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 - A partir de 50 logements, les bornes d'apport volontaires sont obligatoires. ~~Dans le cas de bornes d'apport volontaire - BAV - elles~~ 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~~

#### Rédaction proposée – article UM 8.6

- 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).

Pour les constructions comprenant plusieurs destinations, et notamment des habitations, le bâtiment devra disposer d'un local de stockage des déchets de ces autres destinations indépendant du local de stockage des déchets des habitations. Ce local devra être obligatoirement au rez-de-chaussée, directement accessible et posséder un accès direct sur le domaine public.

- 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.~~

Pour toute nouvelle construction, à partir de 5 logements, et en cas de marge de recul ou de retrait, un espace sur l'unité foncière et en limite avec la voirie devra être prévu pour permettre le placement des encombrants et des containers d'ordure ménagère, les jours de collecte uniquement. Les dimensions de cet espace devront être définies avec le Syndicat Emeraude, en fonction du nombre et de la typologie des logements. Son accès devra être laissé au collecteur.

- 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 à partir de 5~~ 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 - A partir de 50 logements, les bornes d'apport volontaires sont obligatoires. ~~Dans le cas de bornes d'apport volontaire - BAV - elles~~ 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~~

#### Rédaction proposée – article UI 8.6

- 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 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~~

### **V.5 Les changements apportés aux dispositions applicables aux zones à urbaniser (titre 3)**

Seul l'article 2AU 1.2 relatif aux usages et affectations des sols, types d'activités, estimations et sous destinations autorisés sous conditions est modifié pour intégrer les dispositions relatives aux enveloppes de probabilités de présence de zone humide, comme dans les autres zones du PLU.

#### **Rédaction proposée – article 2AU 1.2**

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

Dans le cas de projet situé au sein des enveloppes de probabilités de présence de zone humide identifiées par le SAGE, ce projet doit vérifier le caractère humide des sols en amont de tout aménagement et prendre les dispositions qui s'imposent en cas d'identification de zones humides. La carte des enveloppes de probabilité de présence de zones humides identifiée par le SAGE Croult-Engnien-Vieille Mer est présente en annexe 7 du présent règlement

### **V.6 Les changements apportés aux dispositions applicables aux zones naturelles (titre 4)**

#### **a) Article 1.2 – Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations autorisées sous conditions**

Dans la **zone N**, la notion de surface de plancher pour les abris de jardin est supprimée, au profit de l'emprise au sol, tout comme cela est fait dans les zones U. En effet, un abri de jardin ne constitue pas de la surface de plancher au titre du code de l'urbanisme, mais de l'emprise au sol. De plus, leur surface est augmentée de 5 m<sup>2</sup> à 10 m<sup>2</sup> car il est nécessaire d'avoir un lieu d'entreposage du matériel pour entretenir la zone naturelle et les jardins existants. En cas de jardin partagé, la surface est également modifiée à 6 m<sup>2</sup>, par jardin. En effet, il était possible précédemment une surface de 1 0m<sup>2</sup> mais pour l'ensemble des jardins, ce qui n'était pas suffisant.

Les piscines sont également autorisées, mais uniquement s'il existe un bâtiment d'habitation sur la même unité foncière. Toutefois, pour protéger le caractère naturel de la zone, leur surface est limitée à 30 m<sup>2</sup>, elles devront obligatoirement être enterrées et non couvertes, même si un système de sécurité et protégeant de l'évaporation de l'eau est possible.

Cet article est modifié pour prendre en compte les sous-destinations du code de l'urbanisme et ne mentionne plus les superstructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les dispositions relatives aux enveloppes de probabilités de présence de zone humide sont intégrées à cet article, comme dans les autres zones du PLU.

Dans le **sous-secteur Npe** qui correspond à la zone naturelle du secteur de la Galathée, cet article est également modifié pour prendre en compte les sous-destinations du code de l'urbanisme et ne mentionne plus les constructions à vocation d'équipement public et de service public. Il précise les sous-destinations possibles.

Enfin, dans la **zone N (hors sous secteur)**, c'est-à-dire pour la zone naturelle située au nord du territoire de la commune, des habitations situées en zone urbaine, essentiellement UM, sont limitrophes avec la zone naturelle. L'objectif est de protéger leurs jardins faisant partie d'un plus grand espace naturel, mais ces habitations n'ont parfois pas de possibilités d'extensions du fait de cette contiguïté avec la zone naturelle. Il est donc prévu de leur permettre une extension excessivement limitée à 30% de surface de plancher si la surface de plancher existante est supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>, ou à 40% de la surface de plancher si la surface de plancher existante est inférieure à 100m<sup>2</sup>. Cette règle est identique à celle qui s'applique aux constructions situées sous la zone C du plan d'exposition au bruit et en zone urbaine. Ces terrains pourront également supporter une piscine d'une surface maximale de 30 m<sup>2</sup>, en harmonisation avec les constructions situées en zone naturelle. Elles devront

également obligatoirement être enterrées et non couvertes, même si un système de sécurité et protégeant de l'évaporation de l'eau est possible.

#### Rédaction proposée – Article N 1.2

##### 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 ~~5m<sup>2</sup> de surface de plancher~~ 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur totale inférieure ou égale à 3 mètres. Dans le cas de jardin partagé, la ~~surface de plancher~~ l'emprise au sol autorisée ~~est de 10m<sup>2</sup> maximum~~ correspondra à 6m<sup>2</sup> par jardin.
- 3- Les piscines d'une surface maximale de 30 m<sup>2</sup>, avec une margelle de 40cm maximum tout autour du bassin à condition qu'il y ait déjà un bâtiment à usage d'habitation sur l'unité foncière. Ces piscines devront obligatoirement être enterrées et non couvertes, à l'exception d'un système de sécurité et protégeant de l'évaporation de l'eau.
- 4 - Les infrastructures ~~et les constructions à sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés 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.
- 5 - 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.
- 6- Dans le cas de projet situé au sein des enveloppes de probabilités de présence de zone humide identifiées par le SAGE, ce projet doit vérifier le caractère humide des sols en amont de tout aménagement et prendre les dispositions qui s'imposent en cas d'identification de zones humides. La carte des enveloppes de probabilité de présence de zones humides identifiée par le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer est présente en annexe 7 du présent règlement

##### 6 - 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.

##### 7 - De plus dans le sous-secteur Npe :

Les constructions à condition qu'elles aient une ~~vocation d'équipement public ou de service public sous-destination établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale, équipements sportifs, locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.~~

##### 8- De plus dans le secteur N (hors sous-secteur)

Lorsqu'une habitation est située sur une parcelle en zone urbaine et en limite d'une zone naturelle, sont autorisées une piscine d'une surface maximale de 30 m<sup>2</sup>, avec une margelle de 40cm maximum tout autour du bassin, et/ou une extension d'une surface de plancher maximale de :

- 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>.

Ces piscines devront obligatoirement être enterrées et non couvertes, à l'exception d'un système de sécurité et protégeant de l'évaporation de l'eau.

b) Article 3.1 – emprise au sol

Dans la **zone N**, avec la possibilité de construire des extensions mesurées pour les habitations, en fonction de la surface de plancher existante, il convient de prévoir une emprise au sol maximum. Celle-ci n'est pas importante pour ne pas affecter le caractère naturel de la zone.

Dans le **sous-secteur Npe**, cet article est modifié pour prendre en compte les sous-destinations du code de l'urbanisme et ne mentionne plus les constructions à vocation d'équipement public ou de service public.

## Rédaction proposée – Article N 3.1

Dans le secteur N :

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 20 % de la surface de l'emprise de la zone naturelle.

Dans le sous-secteur Npe :

L'emprise au sol des constructions à sous-destination établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale, équipements sportifs, locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ~~vocation d'équipement public ou de service public~~ ne devra pas excéder 70% de la surface de l'emprise de la zone Npe.

c) Article 3.2 – hauteur des constructions

Dans la **zone N**, avec la possibilité de construire des extensions mesurées pour les habitations, il convient de prévoir une hauteur des constructions maximale. Les extensions ne pourront pas dépasser la hauteur de la construction existante.

## Rédaction proposée – Article N 3.2

- 1 - La hauteur des constructions ne peut excéder 4,5 mètres de hauteur totale. ~~La hauteur des extensions ne devra pas dépasser celle de la construction existante sur l'unité foncière.~~
- 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.

d) Article 3.4 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la **zone N**, le PLU autorisait une implantation à l'alignement ou en retrait, les possibilités de construire étant quasiment nulle. Avec les extensions mesurées, il convient de définir les retraits. Les règles de la zone UM sont reprises car le bâti possède les mêmes caractéristiques.

## Rédaction proposée – Article N 3.4

- 1- Les constructions peuvent être édifiées en limites ou en retrait des limites séparatives.
- 2- Le retrait sera au moins égale à :
  - une distance minimale de 7 mètres en tout point de la construction, 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 terrain naturel ;

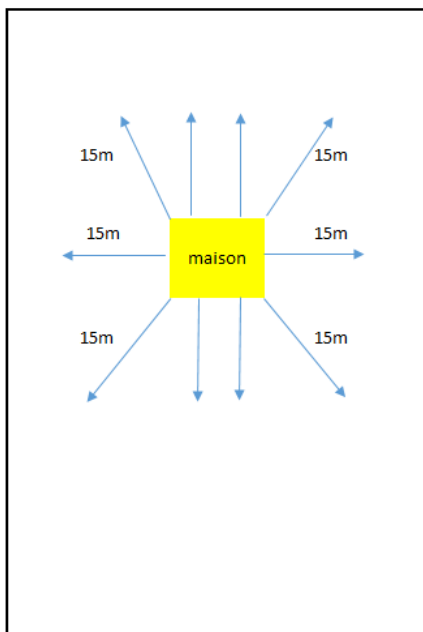
- une distance minimum de 3 mètres, en tout point de la construction ou des balcons ou terrasses en surplomb situées à plus de 40 cm du terrain naturel, par rapport à la limite séparative latérale, s'ils :
  - o sont aveugles ;
  - o ne comportent pas de vue directe ;
  - o ne comportent qu'un escalier extérieur.
- 3 - Les constructions doivent respecter vis à vis des limites séparatives de fond de terrain une distance de 10 mètres minimum.
- 4 - L'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article N 3.4, 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 piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives tous rebords inclus.

e) Article 3.5 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Afin d'éviter toute implantation de piscine en fond de parcelle ou au milieu de la zone naturelle, et donc éloignée de la maison d'habitation, il est prévu une règle limitant cette installation dans une bande de 15 mètres autour de ce bâtiment d'habitation. Un schéma vient illustrer cette possibilité d'implantation.

Rédaction proposée – Article N 3.5

Il n'est pas fixé de règle particulière à l'exception des piscines qui devront obligatoirement être situées dans une bande de 15 mètres des façades de la construction principale d'habitation, conformément au schéma ci-dessous.



f) Article 3.6 – obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Toute comme dans les zones urbaines, il est demandé à ce que les projets prennent en considération les énergies renouvelables et notamment celles identifiées dans la délibération du Conseil municipal du 18

décembre 2023 définissant les zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAE nR), à savoir la géothermie, le photovoltaïque et le solaire thermique. En effet, il s'avère que le territoire deuillois permet le développement de ces énergies.

#### Rédaction proposée – Article N 3.6

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.

Conformément à la délibération du Conseil municipal du 18 décembre 2023 définissant les zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAE nR), les projets devront rester attentif à l'intégration de ces énergies renouvelables, à savoir la géothermie, le photovoltaïque et le solaire thermique.

#### g) Article 5.2 – Espaces verts

Dans la **zone N**, toujours en raison de l'autorisation de construire des extensions, il convient de définir une obligation de pleine terre. Cette obligation est très importante du fait du caractère naturel du secteur.

#### Rédaction proposée – Article N 5.2

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.

#### 3- Dans la zone N (hors sous secteur)

Les espaces verts représenteront au moins 80 % de l'unité foncière et devront être en pleine terre.

#### h) Article 8.4 – Assainissement des eaux pluviales

Comme dans l'ensemble des zones urbaines, les dispositions relatives aux eaux pluviales et la capacité d'infiltration dans le sol sont précisées en insistant sur le fait que les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols doivent être utilisées à leur maximum.

#### Rédaction proposée – Article N 8.4

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.

Les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols doivent être utilisées à leur maximum. Si la restitution au sol de la totalité des eaux pluviales n'est pas possible, il devra être recherché au minimum le zéro rejet des pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, fonctionnant gravitairement, paysagères et multifonctionnelles sont à privilégier. ~~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.

## **V.7 Les changements apportés aux annexes du règlement**

### **a) Annexe 4 – Liste du patrimoine bâti et végétal à préserver au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme**

La liste du patrimoine bâti est complétée par des bâtiments situés principalement avenue de la Division Leclerc et route de Saint-Denis. La maison du 21 rue Anatole France est supprimée de cette liste des bâtiments à préserver car elle a fait l'objet d'un péril imminent et irrémédiable avec interdiction d'habiter. La seule solution pour résoudre cette situation est la démolition.

Les dispositions relatives au patrimoine végétal sont inchangées. Elles ne sont pas reprises dans le présent document.

#### **Rédaction proposée – annexe 4**

##### **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
- 120. 20 avenue de la Division Leclerc : maison
- 121. 21 bis avenue de la Division Leclerc : immeuble
- 122. 22 avenue de la Division Leclerc : maisons
- 123. 22 bis avenue de la Division Leclerc : maisons
- 124. 23 ter avenue de la Division Leclerc : immeuble
- 125. 34 avenue de la Division Leclerc : maison
- 126. 41 bis avenue de la Division Leclerc : maisons
- 127. 64-66 avenue de la Division Leclerc : maisons
- 128. 85 avenue de la Division Leclerc : immeuble
- 129. 7 avenue du Maréchal Foch : maison
- 130. 1 ter route de Saint-Denis : maison
- 131. 3 route de Saint-Denis : maison
- 132. 87 route de Saint-Denis : maison
- 133. 107 route de Saint-Denis : maisons
- 134. 109 route de Saint-Denis : maison
- 135. 111 route de Saint-Denis : maisons
- 136. 113 route de Saint-Denis : maisons
- 137. 112 route de Saint-Denis : immeuble
- 138. 125-125 bis route de Saint-Denis : maisons
- 139. 127 129 route de Saint-Denis : maisons
- 140. 131 route de Saint – Denis : maison
- 141. 2bis rue de la Chevrette : maison

#### **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 Labarière : 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.*

b) Annexe 5 – Liste des espèces invasives avérées à proscrire

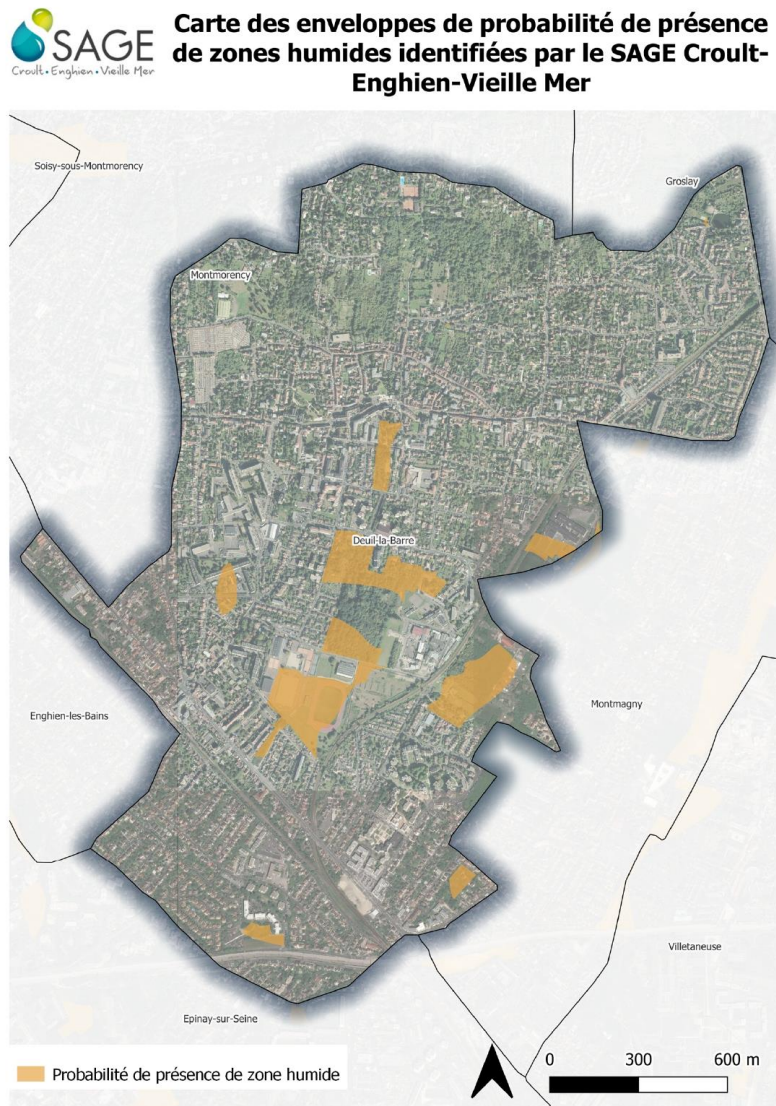
La liste des plantes exotiques envahissantes d'Ile de France est mise à jour conformément au rapport d'étude 2022 du Conservatoire botanique national du bassin parisien.

Tableau 1 : Liste actualisée des plantes exotiques envahissantes en Ile-de-France

| ESPECES EXOTIQUES ENVAHISSANTES AVEREES                           |                                                                                                                                                                                                     |                                              |                           |                           |                              |  |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|------------------------------|--|
|                                                                   | Nom scientifique                                                                                                                                                                                    | Nom vernaculaire                             | Liste UE (2019)           | Nombre de maille (cassal) | Conditions particulières     |  |
| EMERGENTES                                                        | <i>Cabomba caroliniana</i> A.Gray, 1848                                                                                                                                                             | Cabomba de Caroline                          | X                         | 2                         |                              |  |
|                                                                   | <i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne, 1907                                                                                                                                                       | Crassule de Helms                            |                           | 2                         |                              |  |
|                                                                   | <i>Egeria densa</i> Planch., 1848                                                                                                                                                                   | Elodée dense                                 |                           | 10                        |                              |  |
|                                                                   | <i>Hydrocotyle ranunculoides</i> Lf., 1782                                                                                                                                                          | Hydrocotyle fausse-renoncule                 | X                         | 8                         |                              |  |
|                                                                   | <i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss, 1928                                                                                                                                                        | Grand lagarosiphon                           | X                         | 13                        |                              |  |
|                                                                   | <i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet, 1987                                                                                                                                         | Jussie à grandes fleurs                      | X                         | 13                        |                              |  |
|                                                                   | <i>Ludwigia peploides</i> (Kuntz) P.H.Raven, 1963                                                                                                                                                   | Jussie                                       | X                         | 7                         |                              |  |
|                                                                   | <i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc., 1973                                                                                                                                                  | Myriophylle aquatique                        | X                         | 13                        |                              |  |
|                                                                   | <i>Myriophyllum heterophyllum</i> Michx., 1803                                                                                                                                                      | Myriophylle hétérophylle                     | X                         | 10                        |                              |  |
|                                                                   | <i>Rhododendron ponticum</i> L., 1762                                                                                                                                                               | Rhododendron des parcs                       |                           | 8                         | En contexte acidephile frais |  |
| LARGEMENT IMPLANTEES                                              | <i>Acer negundo</i> L., 1753                                                                                                                                                                        | Erable negundo                               |                           | 166                       |                              |  |
|                                                                   | <i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916                                                                                                                                                    | Ailante glanduleux                           | X                         | 240                       |                              |  |
|                                                                   | <i>Azolla filiculoides</i> Lam., 1783                                                                                                                                                               | Azolla fausse-fougère                        |                           | 36                        |                              |  |
|                                                                   | <i>Campylpus introflexus</i> (Hedw.) Brid.                                                                                                                                                          | Mousse cactus                                |                           | 33                        |                              |  |
|                                                                   | <i>Elodea canadensis</i> Michx., 1803                                                                                                                                                               | Elodée du Canada                             |                           | 80                        |                              |  |
|                                                                   | <i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John, 1920                                                                                                                                                   | Elodée à feuilles étroites                   | X                         | 68                        |                              |  |
|                                                                   | <i>Galega officinalis</i> L., 1753                                                                                                                                                                  | Sainfoin d'Espagne                           |                           | 194                       |                              |  |
|                                                                   | <i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier, 1895                                                                                                                                              | Berce du Caucase                             | X                         | 47                        |                              |  |
|                                                                   | <i>Impatiens capensis</i> Meerb., 1775                                                                                                                                                              | Belzamine du Cap                             |                           | 27                        |                              |  |
|                                                                   | <i>Impatiens glandulifera</i> Royle, 1833                                                                                                                                                           | Belzamine de l'Himalaya                      | X                         | 37                        |                              |  |
|                                                                   | <i>Impatiens parviflora</i> DC., 1824                                                                                                                                                               | Belzamine à petites fleurs                   |                           | 71                        |                              |  |
|                                                                   | <i>Lemna minuta</i> Kunth, 1816                                                                                                                                                                     | Lentille d'eau minuscule                     |                           | 152                       |                              |  |
|                                                                   | <i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch, 1922                                                                                                                                               | Vigne-vierge commune                         |                           | 217                       |                              |  |
|                                                                   | <i>Phytolacca americana</i> L., 1753                                                                                                                                                                | Raisin d'Amérique                            |                           | 117                       |                              |  |
|                                                                   | <i>Prunus cerasus</i> L., 1753                                                                                                                                                                      | Griottier                                    |                           | 38                        |                              |  |
|                                                                   | <i>Prunus laurocerasus</i> L., 1753                                                                                                                                                                 | Laurier-cerise                               |                           | 238                       |                              |  |
|                                                                   | <i>Prunus serotina</i> Ehrh., 1784                                                                                                                                                                  | Cerisier tardif                              |                           | 82                        |                              |  |
|                                                                   | <i>Reynoutria japonica</i> Houtt., 1777 / <i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai, 1922 / <i>Reynoutria x bohemica</i> Chrtek & Chrtkova, 1983                                            | Renouée invasives                            |                           | 379                       |                              |  |
|                                                                   | <i>Robinia pseudoacacia</i> L., 1753                                                                                                                                                                | Robinier faux-acacia                         |                           | 509                       |                              |  |
|                                                                   | <i>Solidago canadensis</i> L., 1753                                                                                                                                                                 | Solidage du Canada                           |                           | 331                       |                              |  |
|                                                                   | <i>Solidago gigantea</i> Aiton, 1789                                                                                                                                                                | Solidage glabre                              |                           | 165                       |                              |  |
|                                                                   | <i>Symphyotrichum</i> sp. (Inclus <i>S. laeve</i> , <i>S. lanceolatum</i> , <i>S. novae-angliae</i> , <i>S. novi-belgii</i> , <i>S. squamatum</i> , <i>S. x salignum</i> , <i>S. x versicolor</i> ) | Asters invasifs                              |                           | 107                       |                              |  |
|                                                                   | <i>Syringa vulgaris</i> L., 1753                                                                                                                                                                    | Ulm                                          |                           | 80                        | En contexte sableux          |  |
| LISTE D'ALERTE<br>(espèces absentes ou émergentes dans la région) | <i>Vallisneria spiralis</i> L., 1753                                                                                                                                                                | Vallisnérie en spirale                       |                           | 56                        |                              |  |
|                                                                   | <i>Ambrosia psilostachya</i> DC., 1836                                                                                                                                                              | Ambroisie à épis grêles                      |                           | 4                         |                              |  |
|                                                                   | <i>Asclepias syriaca</i> L., 1753                                                                                                                                                                   | Herbe à la queue                             | X                         | 3                         |                              |  |
|                                                                   | <i>Bothriochloa barbinodis</i> (Lag.) Herter, 1940                                                                                                                                                  | Berberon andropogon                          |                           | 3                         |                              |  |
|                                                                   | <i>Comus scircea</i> L., 1771                                                                                                                                                                       | Cornouiller soyeux                           |                           | 1                         |                              |  |
|                                                                   | <i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn., 1900                                                                                                                              | Herbe de la pampa                            |                           | 6                         |                              |  |
|                                                                   | <i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne., 1879                                                                                                                                                        | Cotonéaster horizontal                       |                           | 10                        |                              |  |
|                                                                   | <i>Glyceria striata</i> (Lam.) Hitchc., 1928                                                                                                                                                        | Glycerie striée                              |                           | 6                         |                              |  |
|                                                                   | <i>Gymnocoronis spilanthoides</i> (D. Don ex Hooker) de Candolle, 1838                                                                                                                              | Faux hygrophile                              | X                         | 0                         |                              |  |
|                                                                   | <i>Koenigia polystachya</i> (Wall. ex Meisn.) T.M.Schust. & Reveal, 2015                                                                                                                            | Renouée à nombreux épis                      | X                         | 0                         |                              |  |
|                                                                   | <i>Lemna turionifera</i> Landolt, 1973                                                                                                                                                              | Lenticule à turion                           |                           | 0                         |                              |  |
|                                                                   | <i>Lonicera japonica</i> Thunb., 1784                                                                                                                                                               | Chèvrefeuille du Japon                       |                           | 1                         |                              |  |
|                                                                   | <i>Paspalum dilatatum</i> Poir., 1804                                                                                                                                                               | Paspale dilaté                               |                           | 2                         |                              |  |
|                                                                   | <i>Pilosella piloselloides</i> Gr. (Inclus <i>P. piloselloides</i> , <i>P. cymosa</i> , <i>P. caespitosa</i> , <i>P. ziziana</i> , <i>P. florentina</i> )                                           |                                              |                           | 10                        |                              |  |
|                                                                   | <i>Pterocarya fraxinifolia</i> (Poir.) Spach, 1834                                                                                                                                                  | Noyer du Caucase                             |                           | 3                         |                              |  |
|                                                                   | <i>Rhus typhina</i> L., 1756                                                                                                                                                                        | Sumac hérissé                                |                           | 14                        |                              |  |
|                                                                   | <i>Sagittaria latifolia</i> Willd., 1805                                                                                                                                                            | Plantain d'eau                               |                           | 1                         |                              |  |
|                                                                   | <i>Wolffia columbiana</i> H.Kerst., 1865                                                                                                                                                            | Wolffie de Colombie                          |                           | 4                         |                              |  |
|                                                                   | ESPECES LARGEMENT IMPLANTEES                                                                                                                                                                        | <i>Artemisia veratiorum</i> Lamotte, 1877    | Armoise des frères Verlot |                           | 87                           |  |
|                                                                   |                                                                                                                                                                                                     | <i>Berberis aquifolium</i> Pursh, 1814       | Mahonia faux-houx         |                           | 199                          |  |
|                                                                   |                                                                                                                                                                                                     | <i>Bidens frondosa</i> L., 1753              | Bident à fruits noirs     |                           | 116                          |  |
|                                                                   |                                                                                                                                                                                                     | <i>Bromopsis inermis</i> (Leys.) Holub, 1973 | Brome sans-arêtes         |                           | 107                          |  |
| <i>Buddleja davidii</i> French., 1887                             |                                                                                                                                                                                                     | Buddleia du père David                       |                           | 310                       |                              |  |
| <i>Epilobium dilatatum</i> Raf., 1808                             |                                                                                                                                                                                                     | Epilobe cilié                                |                           | 118                       |                              |  |
| <i>Erigeron annuus</i> (L.) Desf., 1804                           |                                                                                                                                                                                                     | Vergerette annuelle                          |                           | 362                       |                              |  |
| <i>Fallopia baldschuanica</i> (Regel) Holub, 1971                 |                                                                                                                                                                                                     | Renouée du Turkestan                         |                           | 21                        |                              |  |
| <i>Helianthus tuberosus</i> L., 1753                              |                                                                                                                                                                                                     | Topinambour                                  |                           | 21                        |                              |  |
| <i>Impatiens balfourii</i> Hook.f., 1903                          |                                                                                                                                                                                                     | Belzamine de Balfour                         |                           | 54                        |                              |  |
| <i>Lycium barbarum</i> L., 1753                                   |                                                                                                                                                                                                     | Lyciet commun                                |                           | 28                        |                              |  |
| <i>Senecio inaequidens</i> DC., 1838                              |                                                                                                                                                                                                     | Sénégon du Cap                               |                           | 199                       |                              |  |
| <i>Sporobolus indicus</i> (L.) R.Br., 1810                        |                                                                                                                                                                                                     | Sporobole fertile                            |                           | 32                        |                              |  |
| <i>Symphoricarpos albus</i> (L.) S.F.Blake, 1914                  |                                                                                                                                                                                                     | Symphorine à fruits blancs                   |                           | 119                       |                              |  |

c) Annexe 7 – Carte des enveloppes de probabilités de présence de zones humides identifiées par le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer

Conformément à la demande du SAGE, la carte des enveloppes de probabilités de présence de zones humides identifiées par le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer est intégrée aux annexes du règlement du PLU, en cohérence avec les articles 6.10 des dispositions générales (titre 1), UCV 1.2, UE 1.2, UH 1.2, UM 1.2, 2AU 1.2, N 1.2.



## **VI-Les changements apportés au plan de zonage**

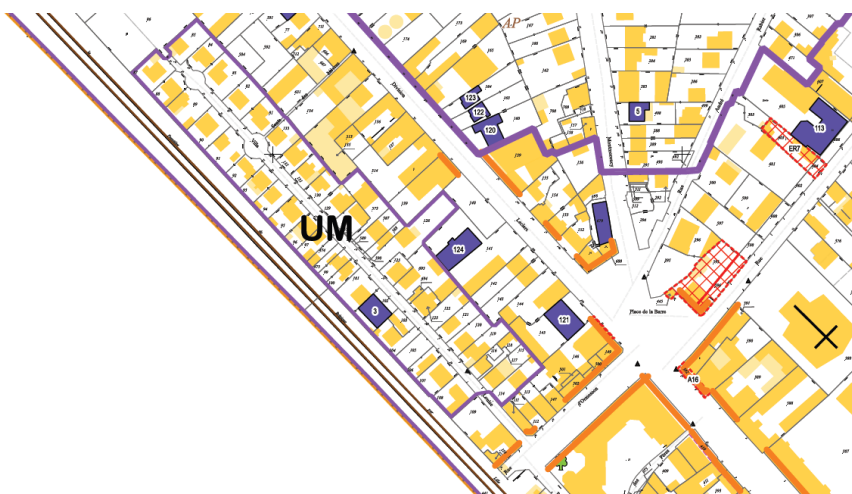
### **VI.1 La modification du secteur UM**

La Villa Louise située au sud de la commune avait été incluse dans le secteur UHa de l'avenue de la Division Leclerc. Or, cette villa est constituée uniquement de petits pavillons caractéristiques d'un urbanisme résidentiel et desservie par une voie peu large. En aucun cas cette villa, par ses caractéristiques, n'a vocation à accueillir des immeubles collectifs. Elle est donc intégrée à la zone UM qui correspond aux secteurs à dominante d'habitat pavillonnaire.

Extrait du plan de zonage du PLU approuvé en 2019 sur la villa Louise appartenant à la zone UHa



Proposition de modification du zonage de la villa Louise en zone UM



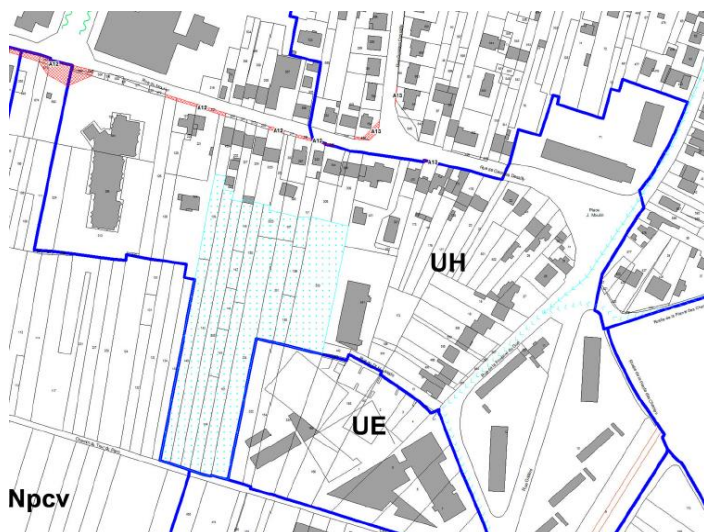
### **VI.2 La modification du secteur UH et suppression de la servitude au titre de l'article L 151-41 5° du code de l'urbanisme**

Une servitude instaurée au titre de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme avait été mise en place lors de l'approbation du PLU de 2019 dans le secteur Emilie du Châtelet – chemin du Tour du Parc. Celle-ci avait pour objectif de permettre à la commune de mener une réflexion approfondie sur l'évolution de ce secteur pour accueillir un pôle d'équipements qui réponde aux futurs besoins de la population. Celle-ci avait une durée de 5 ans maximum. Aucun projet d'aménagement global n'a été approuvé sur cette période. Il convient donc de la supprimer.

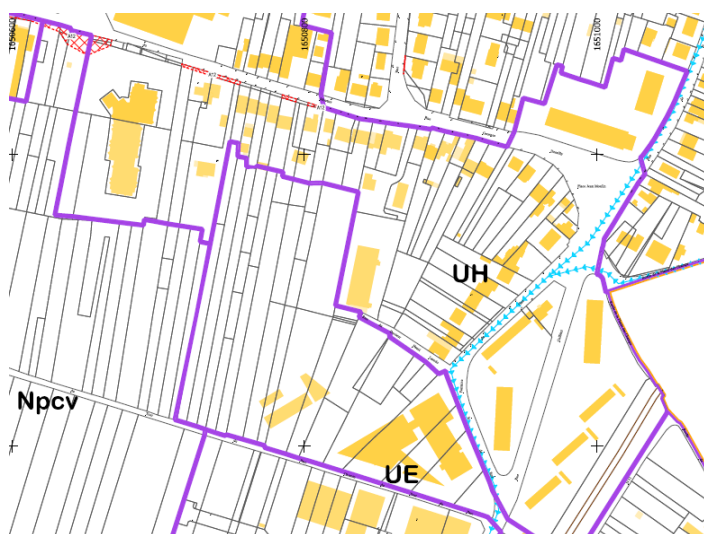
Dans ce secteur, la commune envisage la réalisation d'un équipement sportif pour accompagner les besoins du collège Emilie du Châtelet, mais également de certaines associations sportives. Pour cela, la zone UE sur le

périmètre du collège et permettant la réalisation d'équipements est agrandie sur l'ancienne emprise du périmètre de la servitude précitée. Il convient de préciser que la commune a d'ores et déjà la maîtrise foncière d'une grande partie de ce secteur.

Extrait du plan de zonage du PLU approuvé en 2019 sur le secteur Emilie du Châtelet – chemin du Tour du Parc



Proposition de modification du zonage sur le secteur Emilie du Châtelet – chemin du Tour du Parc



### **VI.3 Modification de marges de recul**

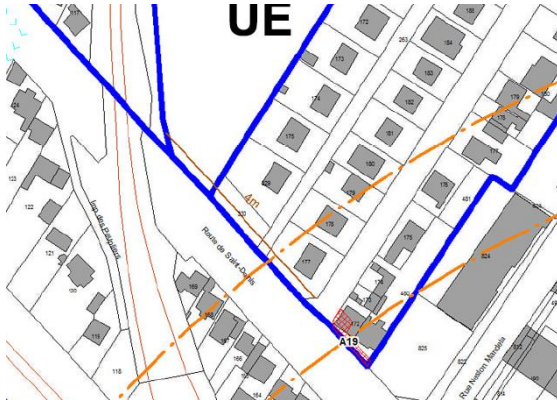
Le long de la route de Saint-Denis et de l'avenue de la Division Leclerc, des marges de recul obligatoires avaient été instaurées. En effet, l'implantation des constructions pouvant se faire à l'alignement ou en retrait, il semblait nécessaire d'imposer des marges de recul pour faire respecter un alignement existant.

La présente modification prévoit l'instauration d'un retrait obligatoire de 6 mètres le long de ces axes. Ces marges de recul sont donc inutiles. Seule la marge de recul de 4 mètres située entre la rue des Pères et l'avenue du Maréchal Foch est maintenue pour deux raisons principales : le commerce est obligatoire à cet endroit et pour des raisons de bon fonctionnement, il ne peut être trop éloigné de la voie. Un retrait de 4 mètres permet de conserver une bonne visibilité. De plus, de nouveaux bâtiments sont à protéger sur ce linéaire et ils sont situés en retrait de 4 mètres. Conserver cette marge de recul permet une cohérence urbaine sur cette portion de voie.

A l'inverse une marge de recul est mise en place rue Victor Labarrière pour conserver les implantations en retrait existantes sur cette voie.

Enfin, une marge de recul est prévue sur la rue Morisset afin de respecter le rythme des constructions en retrait de la voie. Cette rue est sur deux zones différentes, UM et UCV. En UM, l'implantation des nouvelles constructions doit être en retrait de la voie, au contraire de la zone UCV qui impose une implantation à l'alignement.

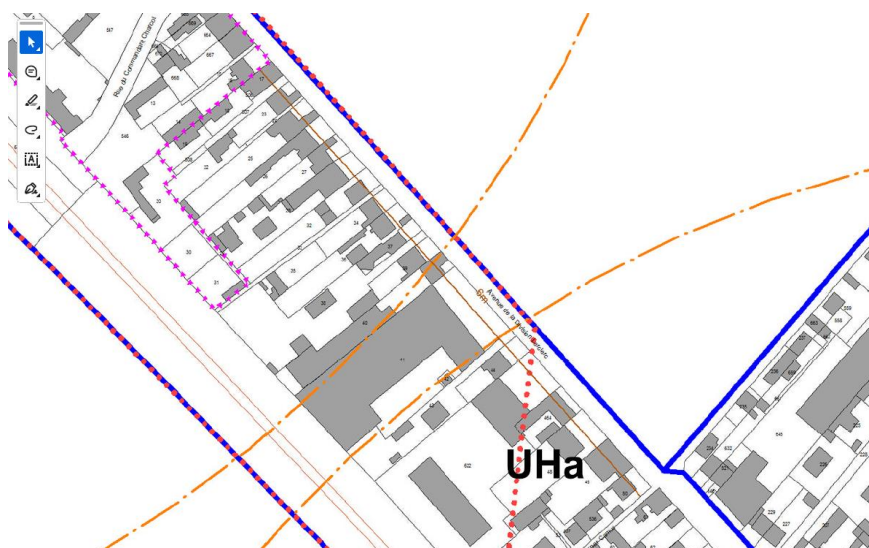
Extrait du plan de zonage du PLU approuvé en 2019 sur la marge de recul au niveau du 76 route de Saint-Denis



Proposition de modification du zonage sur la marge de recul au niveau du 76 route de Saint-Denis



Extrait du plan de zonage du PLU approuvé en 2019 sur la marge de recul au niveau du 57 - 91bis avenue de la Division Leclerc



Proposition de modification du zonage sur la marge de recul au niveau 57 - 91bis avenue de la Division Leclerc



Extrait du plan de zonage du PLU approuvé en 2019 – mise en place d'une marge de recul sur la rue Victor Labarrière



Proposition de modification du zonage – mise en place d'une marge de recul sur la rue Victor Labarrière



Extrait du plan de zonage du PLU approuvé en 2019 – mise en place d'une marge de recul sur la rue Morisset



Proposition de modification du zonage – mise en place d'une marge de recul sur la rue Morisset

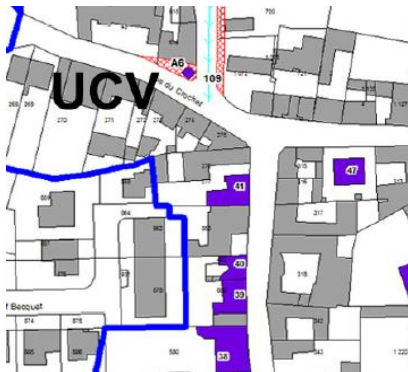


#### **VI.4 Modification des bâtiments à protéger au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme**

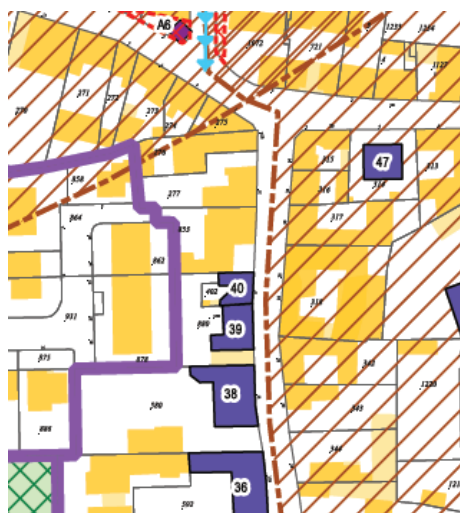
Le plan de zonage a été complété conformément à l'annexe du règlement en représentant les nouveaux bâtiments à protéger. Ces bâtiments présentent en effet des caractéristiques architecturales intéressantes à conserver, sont caractéristiques d'une époque ou présentent une harmonie urbaine via un alignement à préserver.

Le bâtiment du 21 rue Anatole France est supprimé en raison du péril qui le touche.

Extrait du plan de zonage du PLU approuvé en 2019 – suppression du 21 rue Anatole France (n°41)

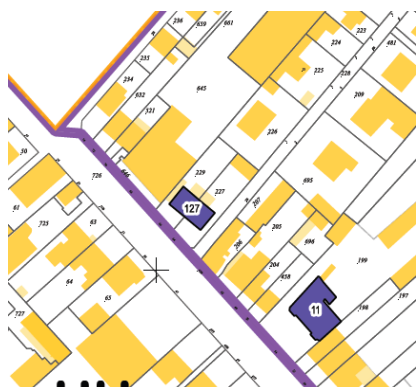


Proposition de modification du zonage – suppression du 21 rue Anatole France





Proposition de modification du zonage – rajout du 64 - 66 avenue de la Division Leclerc (n°127)



Extrait du plan de zonage du PLU approuvé en 2019 – rajout du 85 avenue de la Division Leclerc (n°128)



Proposition de modification du zonage – rajout du 85 avenue de la Division Leclerc (n°128)



Extrait du plan de zonage du PLU approuvé en 2019 – rajout du 7 avenue du Maréchal Foch (n°129), 107 à 113 route de Saint-Denis (n°133 à 136), 112 route de Saint-Denis(n°137), 125-125 bis route de Saint-Denis (n°138), 127, 129 et 131 route de Saint-Denis (n°139 et 140)



Proposition de modification du zonage – rajout du 7 avenue du Maréchal Foch (n°129), 107 à 113 route de Saint-Denis (n°133 à 136), 125-125 bis route de Saint-Denis (n°138), 127, 129 et 131 route de Saint-Denis (n°139 et 140)



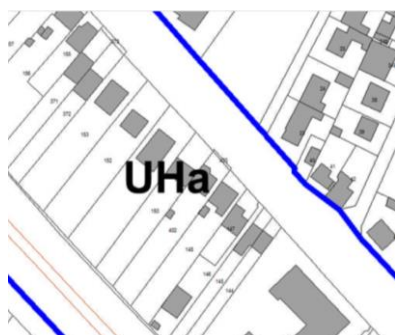
Extrait du plan de zonage du PLU approuvé en 2019 – rajout du 1 ter et 3 route de Saint-Denis (n°130 et 131)



Proposition de modification du zonage – rajout du 1 ter et 3 route de Saint-Denis (n°130 et 131)



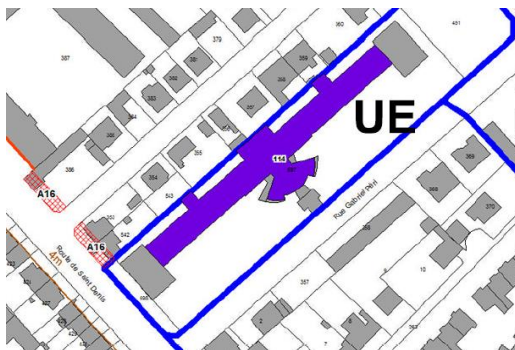
Extrait du plan de zonage du PLU approuvé en 2019 – rajout du 87 route de Saint-Denis (n°132)



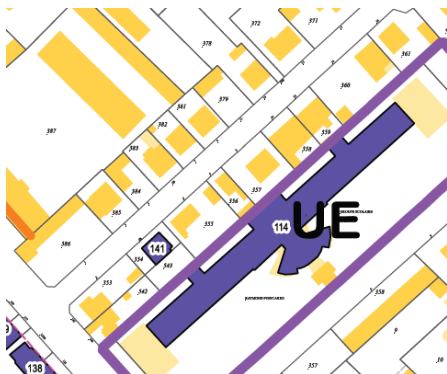
Proposition de modification du zonage – rajout du 87 route de Saint-Denis (n°132) et du 112 route de Saint-Denis (n°137),



Extrait du plan de zonage du PLU approuvé en 2019 – rajout du 2 bis rue de la Chevrette (n°141)



Proposition de modification du zonage – rajout du rajout du 2 bis rue de la Chevrette (n°141)

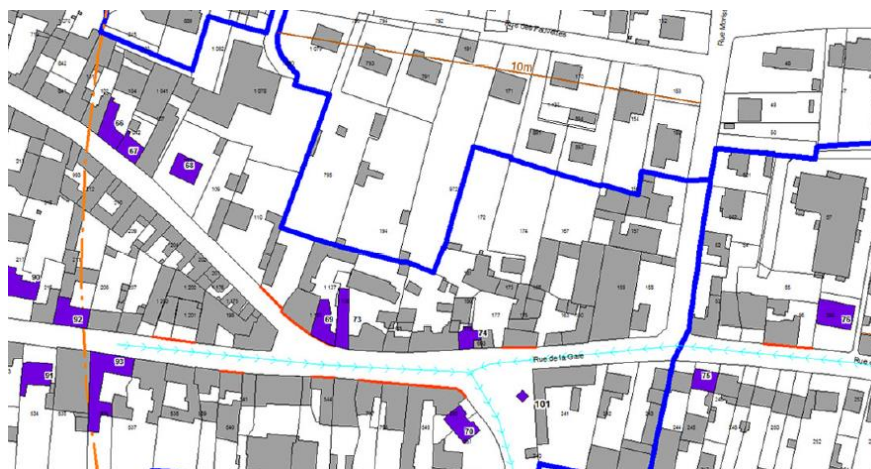


## **VI.5 Modification des axes où la transformation de commerce est interdite**

Cette dénomination est modifiée de la manière suivante « parcelles devant obligatoirement comprendre du commerce, de l'artisanat ou des bureaux à RDC. Se référer aux articles U 1.1 et U1.2 du règlement ».

Les axes sont mis à jour conformément aux éléments explicités dans la partie V.4 a). La parcelle AP 160 figurait par erreur sur le plan de zonage mais pas dans le règlement et de la parcelle AP 143 qui était dans le règlement mais pas sur le plan de zonage. Ces parcelles sont régularisées par leur retrait desdits documents.

Extrait du plan de zonage du PLU approuvé en 2019 – suppression du 4 rue de la Gare, 6 rue de la Gare, 11bis avenue de la Gare, 66 rue Charles de Gaulle, 72bis rue Charles de Gaulle, 105 rue Haute



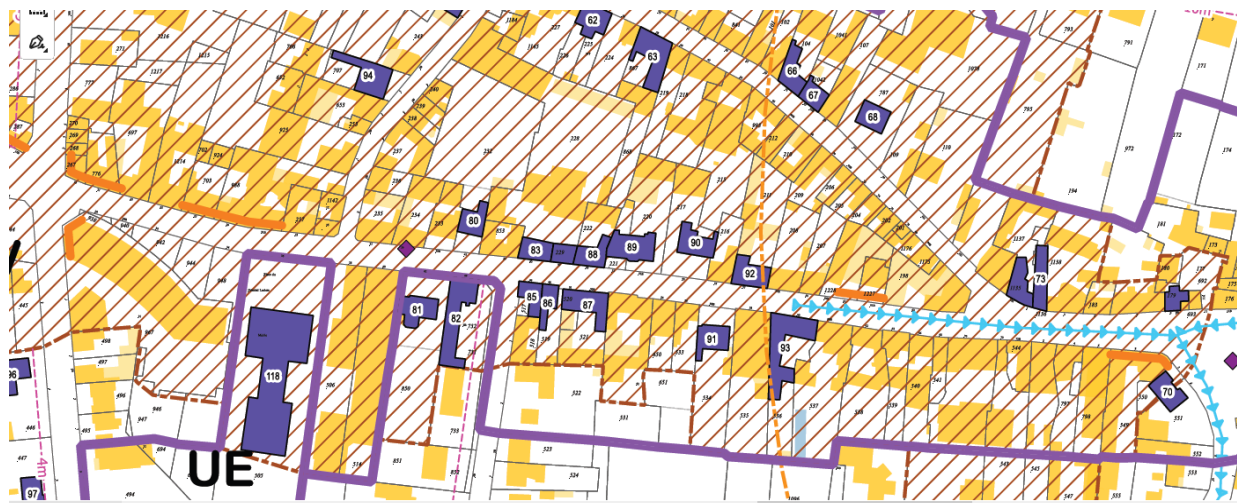
Proposition de modification du zonage – suppression du 4 rue de la Gare, 6 rue de la Gare, 11bis avenue de la Gare, 66 rue Charles de Gaulle, 72bis rue Charles de Gaulle, 105 rue Haute



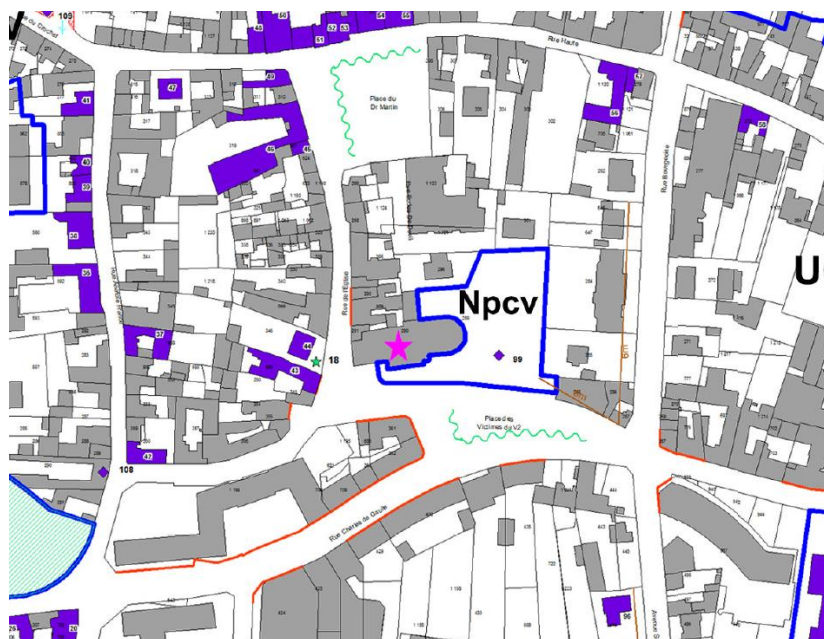
Extrait du plan de zonage du PLU approuvé en 2019 – suppression du 45 rue Charles de Gaulle - ajout du 27 rue Charles de Gaulle



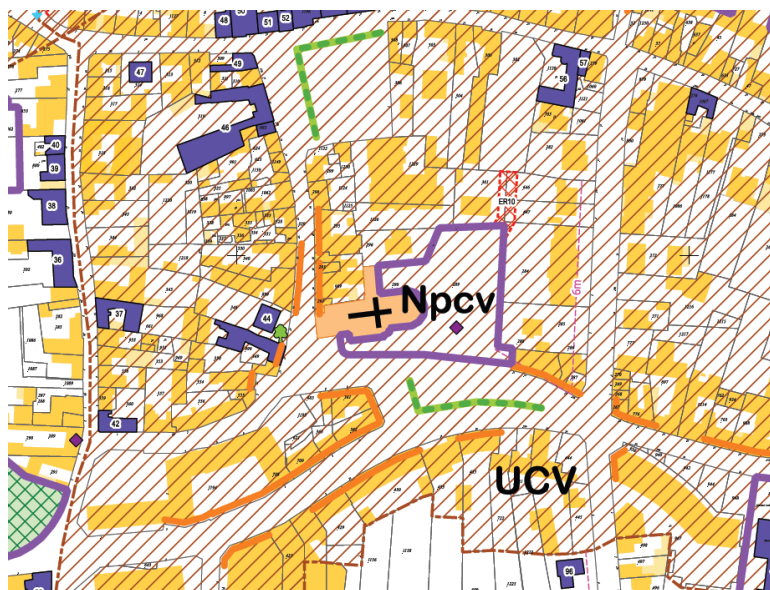
Proposition de modification du zonage - suppression du 45 rue Charles de Gaulle - ajout du 27 rue Charles de Gaulle



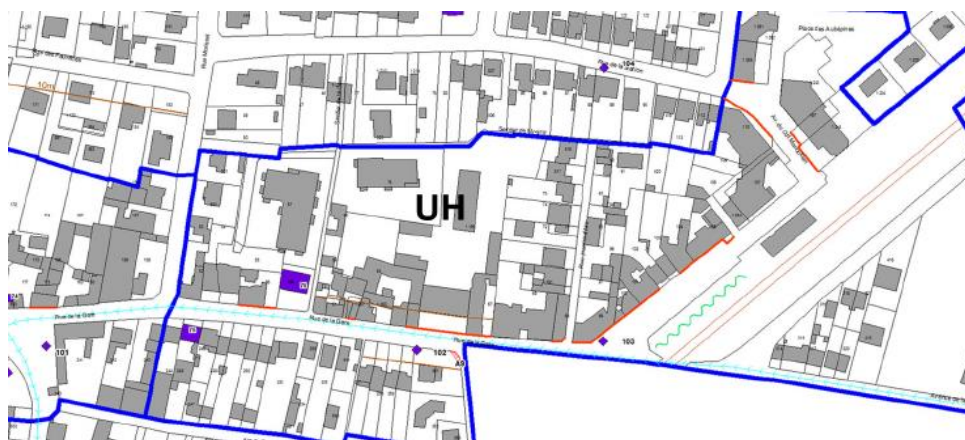
Extrait du plan de zonage du PLU approuvé en 2019 – ajout du 11-15bis rue Charles de Gaulle, 20 rue de l'Eglise, 21 rue de l'Eglise, 23 rue de l'Eglise, 28 rue de l'Eglise – réduction du linéaire sur la copropriété du 3bis rue Charles de Gaulle



Proposition de modification du zonage – ajout du 11-15bis rue Charles de Gaulle, 20 rue de l'Eglise, 21 rue de l'Eglise, 23 rue de l'Eglise, 28 rue de l'Eglise – réduction du linéaire sur la copropriété du 3bis rue Charles de Gaulle



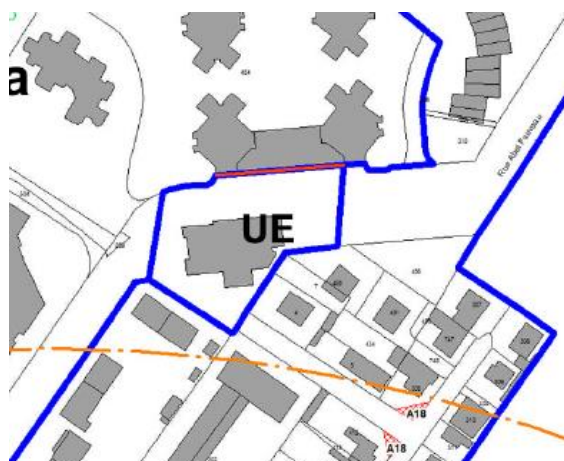
Extrait du plan de zonage du PLU approuvé en 2019 – ajout du 46 rue de la Station – suppression du 44 rue de la Station, du 27 rue de la Gare



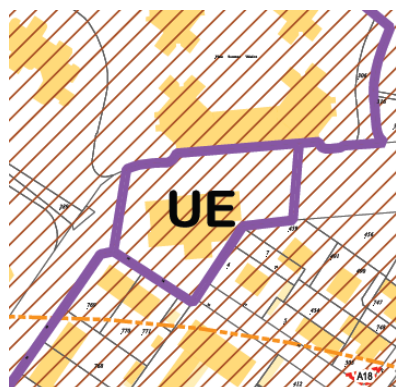
Proposition de modification du zonage – ajout du 46 rue de la Station – suppression du 44 rue de la Station, du 29 rue de la Gare



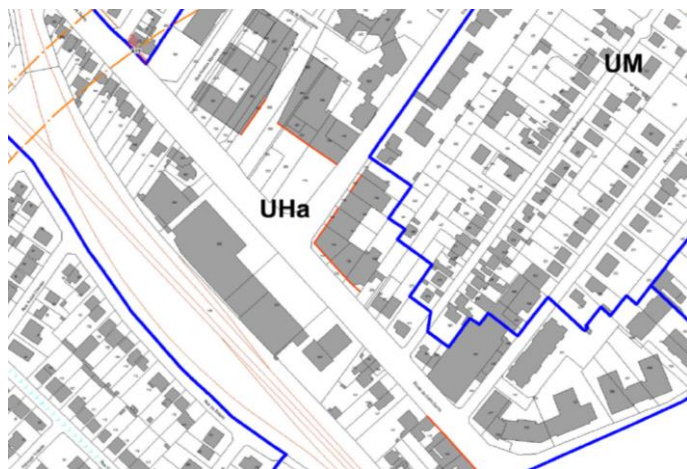
Extrait du plan de zonage du PLU approuvé en 2019 – suppression du 21-23 rue Abel Fauveau



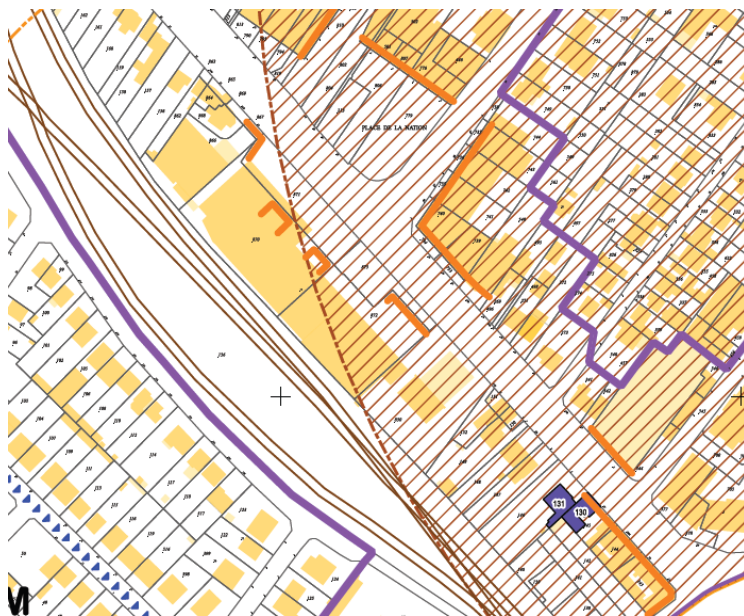
Proposition de modification du zonage – suppression du 21-23 rue Abel Fauveau



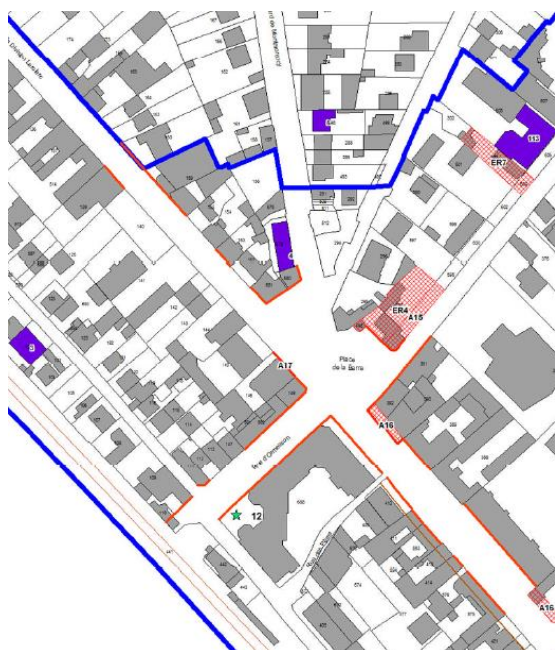
Extrait du plan de zonage du PLU approuvé en 2019 – ajout du 9 avenue du Bois, 4bis rue Napoléon Fauveau, 19, 19bis, 21 route de Saint-Denis



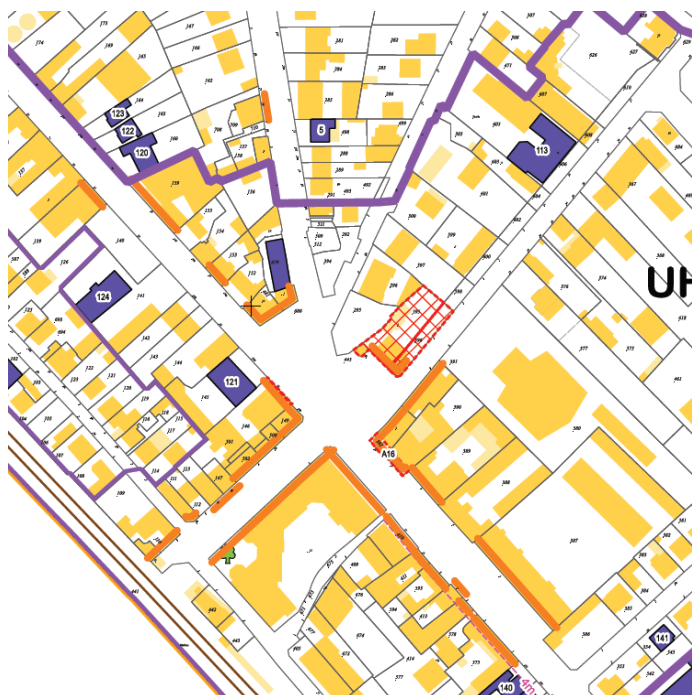
Proposition de modification du zonage – ajout du 9 avenue du Bois, 4bis rue Napoléon Fauveau, 19, 19bis, 21 route de Saint-Denis



Extrait du plan de zonage du PLU approuvé en 2019 – ajout du 4 bis et 4ter rue d'Ormesson, du 7 avenue de la Division Leclerc et du 7 boulevard de Montmorency



Proposition de modification du zonage – ajout du 4 bis et 4ter rue d'Ormesson et du 7 avenue de la Division Leclerc et du 7 boulevard de Montmorency

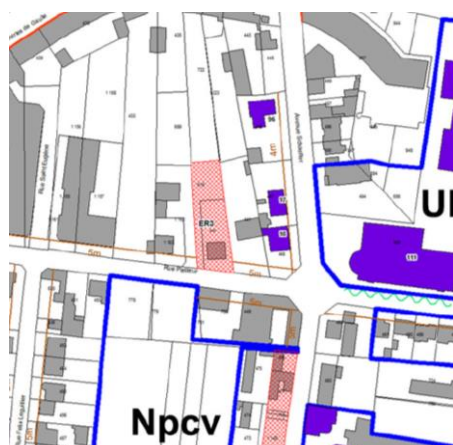


## **VI.6 Modification des emplacements réservés**

Des emplacements réservés ont été rajoutés ou modifiés en fonction des acquisitions déjà réalisées par la ville, de la modification de ses projets ou des besoins d'agrandissement de voirie qui sont apparus ou qui ont contraire ne sont pas pertinents.

| <b>Emplacements réservés conservés destinés à des projets de voies et ouvrages publics et des installations d'intérêt général</b> |                                                                                           |                                  |                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Numéro</b>                                                                                                                     | <b>Destination</b>                                                                        | <b>Bénéficiaire</b>              | <b>Modifications</b>                                                                                                                                         |
| <b>ER 1</b>                                                                                                                       | Réalisation de l'avenue du Parisis                                                        | Conseil Départemental Val d'Oise |                                                                                                                                                              |
| <b>ER 2</b>                                                                                                                       | Création d'une nouvelle voie entre la rue de Verdun et la rue des Mathouzines             | CAPV                             |                                                                                                                                                              |
| <b>ER 3</b>                                                                                                                       | Création de la coulée verte                                                               | Commune                          | L'emplacement réservé situé sur les parcelles AE 440 et 616 est supprimé car la commune a acquis ces parcelles                                               |
| <b>ER 4</b>                                                                                                                       | Création d'une place à La Barre                                                           | Commune                          |                                                                                                                                                              |
| <b>ER 5</b>                                                                                                                       | Elargissement de la rue Jean Bouin à 18 m                                                 | Commune                          | Augmentation de l'emprise de cet élargissement sur les parcelles situées au nord de la voie, le projet ayant été précisé par des études                      |
| <b>ER 6</b>                                                                                                                       | Création d'un bassin de retenue des eaux pluviales                                        | SIARE                            | L'emprise a été agrandie car l'emplacement réservé ne correspond pas à l'emprise réelle du projet qui n'a pas encore fait l'objet de régularisation foncière |
| <b>ER 7</b>                                                                                                                       | Agrandissement de l'école Jules Ferry                                                     | Commune                          |                                                                                                                                                              |
| <b>ER 8</b>                                                                                                                       | Elargissement des emprises de la voie ferrée                                              | RFF                              |                                                                                                                                                              |
| <b>ER 9</b>                                                                                                                       | Création d'un parc de stationnement public et élargissement de la voie (avenue Schaeffer) | Commune                          |                                                                                                                                                              |
| <b>ER 10</b>                                                                                                                      | Création de la coulée verte                                                               | Commune                          | Création d'une liaison entre la place de l'Eglise et la rue Haute pour prolonger la coulée verte vers les coteaux                                            |
| <b>ER 11</b>                                                                                                                      | Création d'un carrefour vers la rue de la Plante des Champs                               | Commune                          | Avec la fermeture du passage à niveau, l'aménagement d'un carrefour giratoire va s'avérer nécessaire pour permettre de futurs aménagements routiers.         |

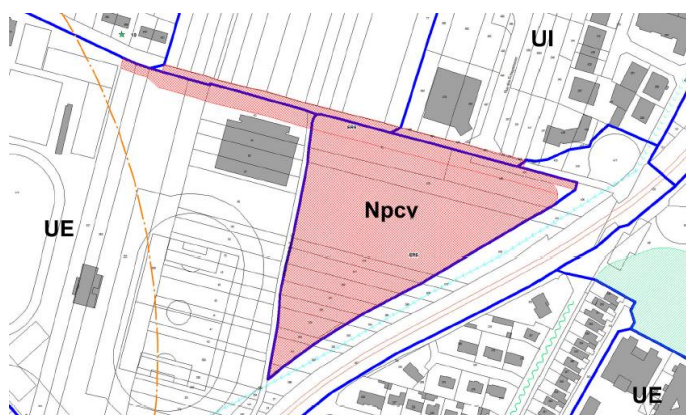
Extrait du plan de zonage du PLU approuvé en 2019 sur l'emplacement réservé n°3



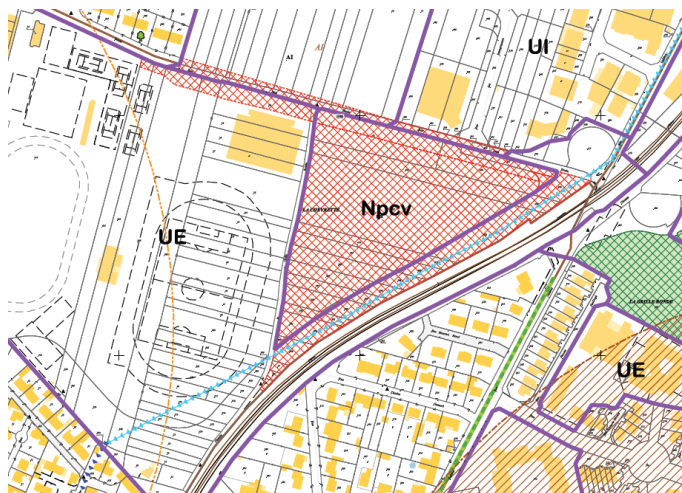
Proposition de modification de l'ER n°3



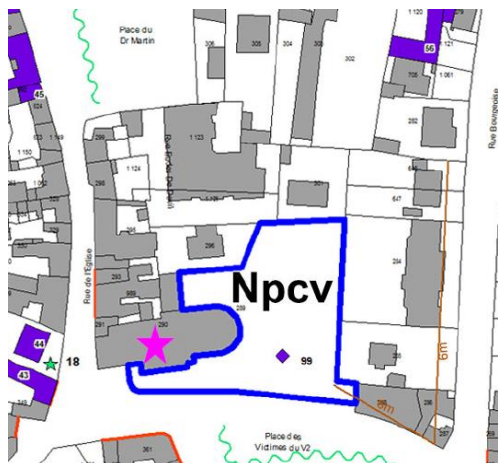
Extrait du plan de zonage du PLU approuvé en 2019 sur les emplacements réservés n°5 et 6



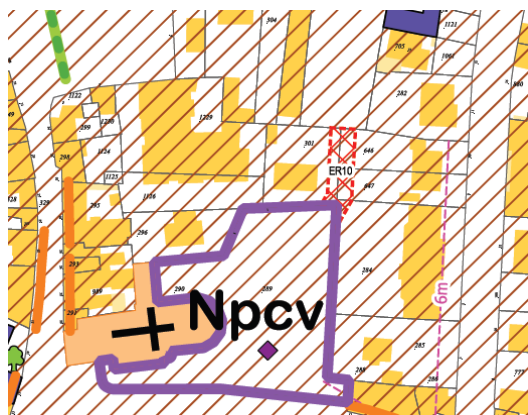
Proposition de modification des emplacements réservés n°5 et 6



Extrait du plan de zonage du PLU approuvé en 2019 – création d'un emplacement réservé n°10



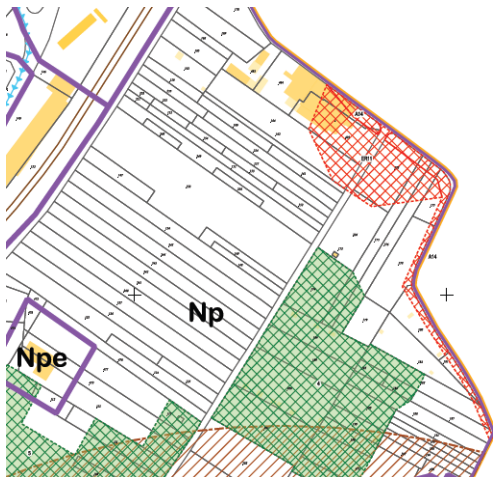
Proposition de création d'un emplacement réservé n°10 – coulée verte



## Extrait du plan de zonage du PLU approuvé en 2019 – création d'un emplacement réservé n°11



## Proposition de création d'un emplacement réservé n°11 – aménagement d'un carrefour (lié à la fermeture du PN4)



| Emplacements réservés conservés destinés à des projets d'alignements ou d'élargissements de voies |                                                                             |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nouveau Numéro                                                                                    | Localisation                                                                | Bénéficiaire | Modifications                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>A1</b>                                                                                         | Ruelle et rue des Martinets                                                 | Commune      | Cet emplacement réservé est supprimé car il ne se justifie plus.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>A2</b>                                                                                         | Rue du Clos de Paris (de la rue des Martinets au sentier du Petit Encheval) | Commune      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>A3</b>                                                                                         | Rue de Verdun                                                               | Commune      | L'emplacement réservé qui était présent sur la rue de Verdun côté impair est limité aux parcelles AC 105 et 107, et dans l'alignement de la rue existant. De plus, il est rajouté sur une partie AC 50 et 51 car il y avait par erreur une interruption dans le linéaire de l'emplacement réservé. L'emplacement réservé situé sur les parcelles AB 140, 141, 480 et 147 est supprimé car il n'est plus nécessaire pour l'aménagement de voirie. |

|            |                                                                         |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------|-------------------------------------------------------------------------|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|            |                                                                         |         | Côté pair, l'emplacement réservé situé sur les parcelles AB 820, 821 et 405 est supprimé car il ne se justifie plus pour l'élargissement de la rue. Cette voie est suffisamment large à cet endroit. Un emplacement réservé est ajouté sur les parcelles AB 375 et 376 pour permettre l'aménagement de trottoir dans l'alignement des parcelles voisines. Il y a actuellement un décroché. |
| <b>A4</b>  | Rue Cauchoix / rue du Docteur Bousquet                                  | Commune | L'emplacement réservé a été agrandi sur la parcelle AS 745 dans l'objectif d'agrandir la rue du Docteur Bousquet et permettre un vrai aménagement de carrefour donnant sur la rue Cauchoix                                                                                                                                                                                                 |
| <b>A5</b>  | Rue des Mathouzines (du boulevard de Montmorency à la rue du Beau Site) | Commune |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>A6</b>  | Rue des Granges                                                         | Commune | L'emplacement réservé a été réduit sur la parcelle AS 554, pour ne mobiliser que la partie nécessaire pour l'aménagement du carrefour. De plus, il est supprimé sur la parcelle AS 492 le long de la rue des Granges car il n'est pas nécessaire pour un futur aménagement de voirie                                                                                                       |
| <b>A7</b>  | Rue des Presles                                                         | Commune | L'emplacement réservé est agrandi pour permettre un élargissement de voirie et améliorer le carrefour                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>A8</b>  | Rue des Hérondeaux                                                      | Commune |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>A9</b>  | Rue de la Gare / rue Demarest                                           | Commune |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>A10</b> | Rue Descartes                                                           | Commune |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>A11</b> | Rue Napoléon Fauveau (au niveau du 9)                                   | Commune |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>A11</b> | 20-32 rue Napoléon Fauveau (côté Ouest)                                 | Commune |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>A11</b> | Au Nord et au Sud de l'avenue Geneviève                                 | Commune |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>A11</b> | Au Sud-ouest de la rue Napoléon Fauveau                                 | Commune |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>A11</b> | Au Sud-est de la rue Napoléon Fauveau                                   | Commune |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>A12</b> | Rue du Moutier / Sœur Azélie                                            | Commune | L'emplacement réservé est modifié pour s'aligner sur les limites des parcelles, ce qui n'était pas le cas.                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>A12</b> | Rue du Moutier puis croisement avec la rue Georges Dessailly            | Commune |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>A13</b> | Rue Georges Dessailly                                                   | Commune | Une partie de cet emplacement réservé est supprimée au niveau de la parcelle AR 764 car il ne se justifie plus. L'aménagement du                                                                                                                                                                                                                                                           |

|             |                                                       |         |                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------|-------------------------------------------------------|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|             |                                                       |         | carrefour n'a pas eu besoin de cet espace.                                                                                                                                                                                                               |
| <b>A14</b>  | Rue de la Plante des Champs et rue Achille Viez       | Commune |                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>A15</b>  | Rue du Château / place de La Barre                    | Commune |                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>A16</b>  | Route de Saint Denis et avenue de la Division Leclerc | Commune | Les parties d'emplacement réservés de part et d'autre de la rue de la Chevrette sont supprimées car elles ne se justifient plus, l'extension de l'école Poincaré à proximité étant implantée à l'alignement de ces parcelles sans l'emplacement réservé. |
| <b>A17</b>  | Place de La Barre / Avenue de la Division Leclerc     | Commune |                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>A17</b>  | Route de Saint-Denis / Avenue du Maréchal Foch        | Commune |                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>A18</b>  | Rue Louis Braille                                     | Commune | L'emplacement réservé à l'angle de la rue Baudoin / rue Louis Braille est modifié dans sa partie sud car le pan coupé existe déjà mais la représentation graphique ne correspond pas à l'existant                                                        |
| <b>A19</b>  | 66-68 route de Saint-Denis                            | Commune | Agrandissement de l'emplacement réservé en créant un pan coupé pour permettre l'aménagement d'un carrefour                                                                                                                                               |
| <b>A20</b>  | Rue Eugène Lamarre                                    | Commune |                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>A21</b>  | Rue de la Barre (au Nord de Victor Labarrière)        | Commune | L'emplacement réservé a été réduit pour ne se limiter qu'aux parcelles à acquérir, à savoir les parcelles 778 et 780.                                                                                                                                    |
| <b>A21</b>  | Rue de la Barre (au Sud de Victor Labarrière)         | Commune |                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>A 22</b> | Rue Victor Labarrière                                 | Commune | Un emplacement réservé est créé sur la parcelle AE 470 afin de permettre un aménagement de trottoir dans l'alignement des parcelles voisines                                                                                                             |
| <b>A 23</b> | Rue de la Gare / rue de la Fontaine du Gué            | Commune | Un emplacement réservé est créé sur les parcelles AH 241, AH 242, AH 243 et AH 244 pour permettre un réaménagement de voirie, de carrefour et la création d'un parking.                                                                                  |

Extrait du plan de zonage du PLU approuvé en 2019 sur l'emplacement réservé n°A 1



Proposition de modification de l'emplacement réservé n°A 1



Extrait du plan de zonage du PLU approuvé en 2019 sur l'emplacement réservé n°A 3



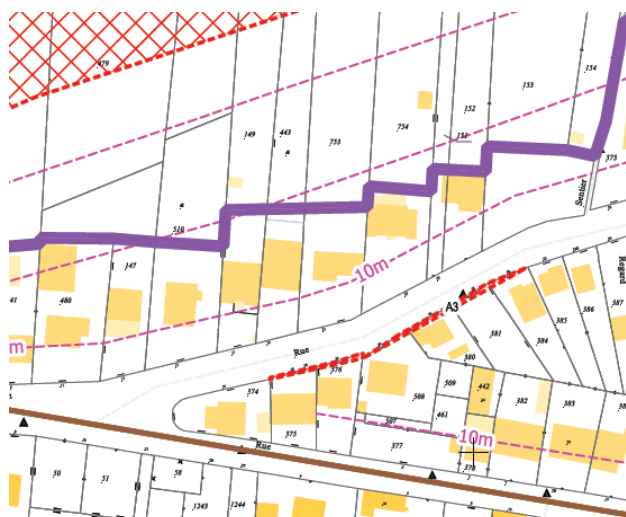
Proposition de modification de l'emplacement réservé n°A 3 – suppression sur les parcelles AB 140, 141, 480 et 147



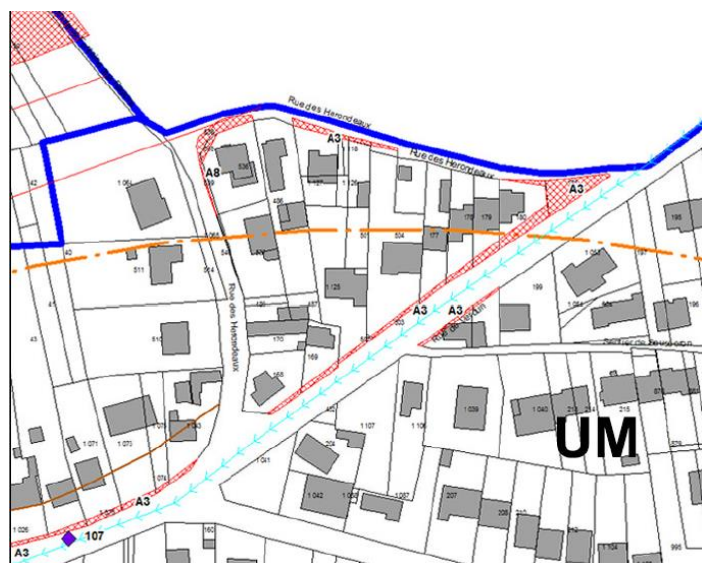
Extrait du plan de zonage du PLU approuvé en 2019 sur l'emplacement réservé n°A 3



Proposition de modification de l'emplacement réservé n°A 3 – rajout des parcelles AB 375 et 376



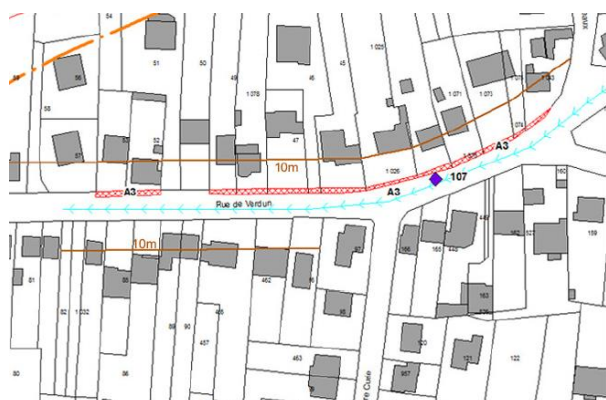
Extrait du plan de zonage du PLU approuvé en 2019 sur l'emplacement réservé n° A 3



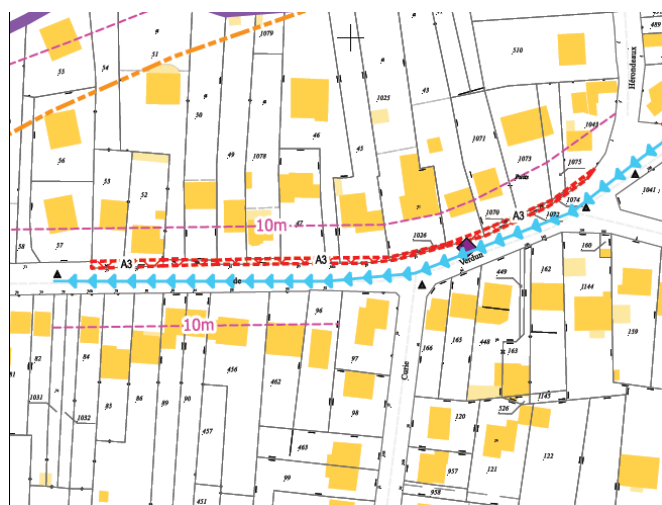
Proposition de modification de l'emplacement réservé n° A 3 -- suppression de l'emplacement réservé sur les parcelles AC 1125, 502, 503, 1142, 178, 179, 1180



Extrait du plan de zonage du PLU approuvé en 2019 sur l'emplacement réservé n° A 3



Proposition de modification de l'emplacement réservé n°A 3 - – rajout de l'emplacement réservé sur les parcelles AC 50 et 51



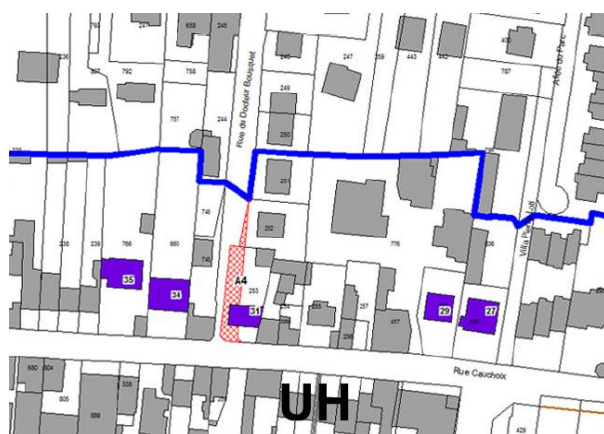
Extrait du plan de zonage du PLU approuvé en 2019 sur l'emplacement réservé n°A 3



Proposition de modification de l'emplacement réservé n°A 3 – rajout de l'emplacement réservé sur les parcelles AC 406, 407



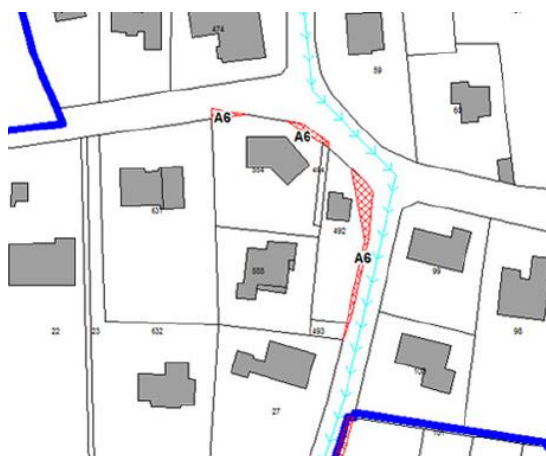
Extrait du plan de zonage du PLU approuvé en 2019 sur l'emplacement réservé n°A 4



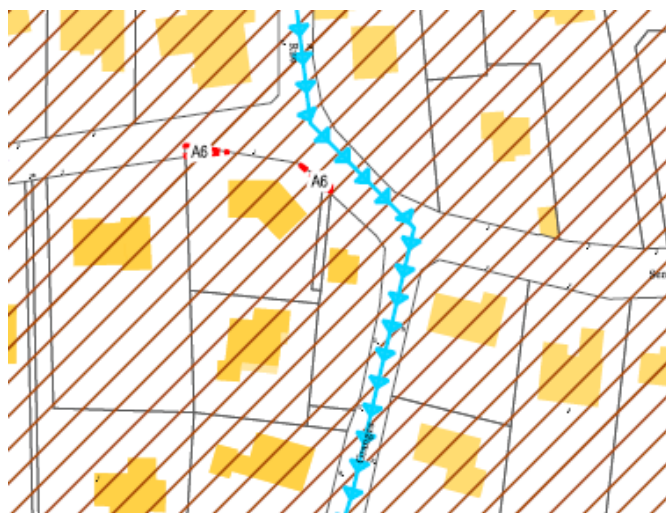
Proposition de modification de l'emplacement réservé n°A 4 : agrandissement sur la parcelle AS 745



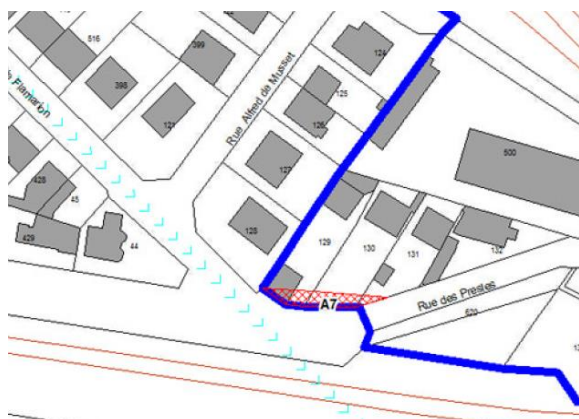
Extrait du plan de zonage du PLU approuvé en 2019 sur l'emplacement réservé n°A 6



Proposition de modification de l'emplacement réservé n°A 6 : réduction dans sa partie centrale et suppression sur la parcelle AS 492



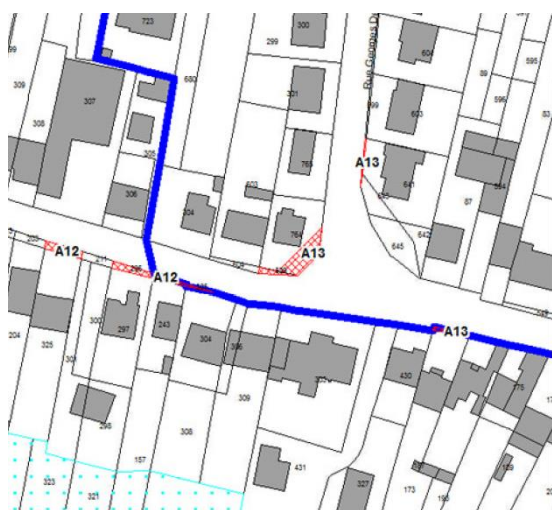
Extrait du plan de zonage du PLU approuvé en 2019 sur l'emplacement réservé n°A 7



Proposition de modification de l'emplacement réservé n°A 7 : agrandissement sur la parcelle AL 128



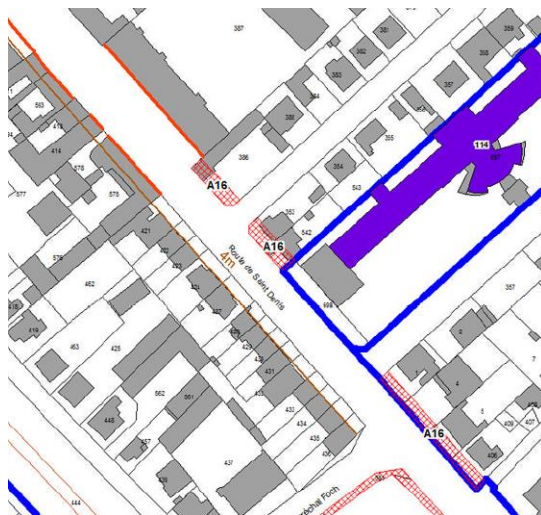
Extrait du plan de zonage du PLU approuvé en 2019 sur l'emplacement réservé n°A 13



Proposition de modification de l'emplacement réservé n°A 13 : suppression sur les parcelles AR 764 et 539



Extrait du plan de zonage du PLU approuvé en 2019 sur l'emplacement réservé n°A 16



Proposition de modification de l'emplacement réservé n°A 16 : suppression de part et d'autre de la rue de la Chevrette sur les parcelles AP 386, 353 et 542



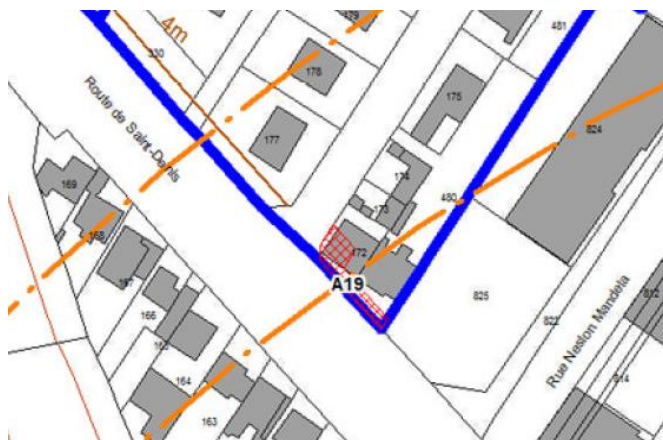
Extrait du plan de zonage du PLU approuvé en 2019 sur l'emplacement réservé n°A 18



Proposition de modification de l'emplacement réservé n°A 18 : réduction à l'angle de la rue Baudoin et de la rue L. Braille dans sa partie sud sur la parcelle AL 412



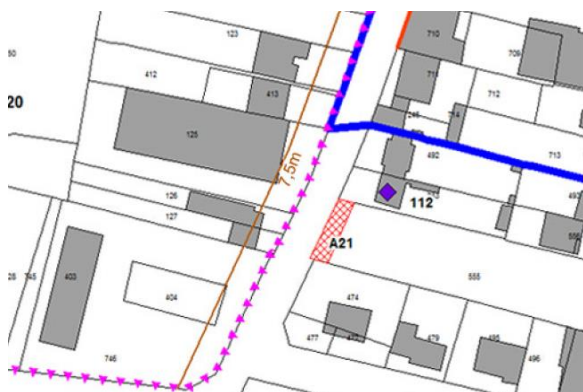
Extrait du plan de zonage du PLU approuvé en 2019 sur l'emplacement réservé n°A 19



Proposition de modification de l'emplacement réservé n°A 19 : agrandissement sur la parcelle AL 172



Extrait du plan de zonage du PLU approuvé en 2019 sur l'emplacement réservé n°A 21



Proposition de modification de l'emplacement réservé n°A 21 : réduction de la largeur



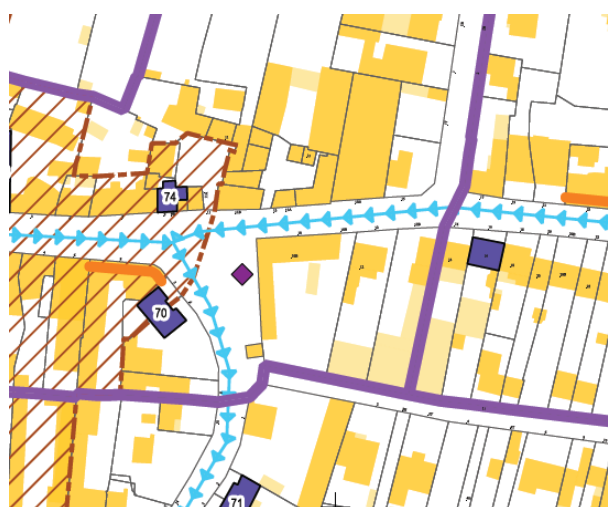
Extrait du plan de zonage du PLU approuvé en 2019 rue V. Labarrière



Proposition de création d'un emplacement réservé A 22 sur la parcelle AE 470



Extrait du plan de zonage du PLU approuvé en 2019 rue de la Gare / rue de la Fontaine du Gué



Proposition de création d'un emplacement réservé A 23 sur la parcelle AH 241, AH 242, AH 243 et AH 244



## **VII- Incidences des modifications du Plan de l'environnement**

### **VII.1 Incidences sur le cadre de vie**

La modification n°1 a pour objectif d'améliorer la qualité de vie et la tranquillité des habitants en les éloignant des nuisances sonores routières, ferroviaires, de voisinage, les pollutions (...).

Ainsi les distances par rapport aux voies ferrées sont augmentées. Il est apparu que les constructions construites à seulement 15 mètres du premier rail, conformément aux dispositions de la SNCF, sont en réalité très proches des trains et de leurs nuisances sonores. Reculer ces habitations des rails permettra de les limiter (zone UH et UM).

De même, un retrait par rapport aux voies est rendu obligatoire quand il n'existait pas, notamment le long de la route départementale 928 au sud de la commune (zone UH). Cela permettra de limiter les nuisances sonores et la pollution pour les habitations, en les éloignant de la source.

Par rapport aux bruit de voisinage, les distances par rapport aux limites séparatives sont augmentées pour éloigner les habitations les unes des autres, dans la quasi-totalité des zones. Par ailleurs, les dispositifs de chauffage ou de rafraîchissement (par exemple PAC) doivent eux aussi être éloignés des limites séparatives et faire l'objet d'un piège à son pour limiter leur impact sur le voisinage.

L'obligation pour les constructions existantes de conserver un terrain suffisant pour leur permettre de respecter les règles du PLU en cas de division de parcelle contribue à éloigner les constructions des unes des autres.

La présente modification intègre les sous-destinations pour être plus précis dans les usages possibles ou non, et limiter les nuisances liées à ces différents usages.

Les parcours piétons et cyclables sont renforcés avec la poursuite de la coulée verte vers le nord de la commune et la mise à jour avec l'instauration ou l'adaptation d'emplacements réservés pour permettre l'élargissement de trottoirs ou de voiries.

La division des logements existants est également encadrée pour assurer le confort des habitants et l'habitabilité des logements avec l'obligation de respecter une surface minimale de plancher (SDP), au-delà du respect des règles de stationnement et d'accès.

Pour permettre une bonne gestion des déchets, les bornes d'apport volontaire sont rendues obligatoires à partir de 50 logements. Des locaux déchets particuliers sont également demandés en cas de commerce, activités ou bureaux dans un immeuble d'habitation, et ce afin d'éviter que des bacs soient laissés sur le trottoir.

### **VII.2 Incidences sur la forme urbaine**

L'objectif de cette modification est de maîtriser les nouvelles formes urbaines dans les projets de requalification et de reconstruction de la ville sur la ville. Il s'agit également d'harmoniser certaines règles de d'implantation des constructions sur les zones, afin de renforcer la cohérence urbaine sur l'ensemble du territoire communal.

L'insertion urbaine et paysagère est améliorée en empêchant un linéaire de front bâti à l'alignement des voies (sauf en zone UCV). En effet, les retraits obligatoires sur les voies permettront la création d'espaces verts et d'ouvrir visuellement les rues qui peuvent être étroites (sauf dans la zone UCV) tout en créant un cadre agréable pour les piétons.

De la même manière, des marges de recul obligatoires sont rajoutées en zone UCV dans un secteur pavillonnaire pour permettre la conservation d'alignements existants.

De nouveaux matériaux sont autorisés pour les clôtures pour les rendre plus agréables, tout en laissant une perméabilité avec le domaine public avec l'obligation d'espaces non pleins entre les murets et les dispositifs. Encore une fois, cela améliorera le bien-être du piéton.

Une attention particulière est apportée sur les matériaux autorisés pour les extensions et pour les annexes, pour que l'ensemble des constructions sur un terrain soient qualitatives, quel que soit leur usage. De même, les caractéristiques présentes sur les bâtiments existants, modénatures, briquettes (...) devront obligatoirement être conservés en cas de ravalement ou d'isolation thermique, pour conserver la qualité et l'histoire des bâtiments.

La liste des bâtiments à protéger est complétée et ce afin de conserver des alignements historiques ou des architectures caractéristiques d'une époque.

### **VII.3 Incidences sur le milieu naturel**

La présente modification du PLU autorise une consommation minimale d'espaces naturels en zone N, en dehors des parcs, de la coulée verte. Cette consommation est toutefois strictement encadrée :

- soit par la présence d'une habitation pour la construction d'une piscine,
- soit par le fait que l'habitation est située en zone urbaine. Dans ce cas, une extension limitée de 30% de la surface de plancher si la construction fait plus de 100m<sup>2</sup> ou de 40% de la surface de plancher si l'habitation fait moins de 100m<sup>2</sup> (règle identique à celle du plan d'exposition au bruit) est possible.

De plus, rappelons que cette partie du territoire étant sous la zone C du plan d'exposition au bruit, seules des extensions de maisons individuelles sont rendues possibles, et que les emprises liées à l'avenue du Parisis empêche toujours en grande partie toute construction sur cette partie du territoire.

Seules 14 unités foncières peuvent bénéficier de cette possibilité, sous réserve des règles d'espaces de pleine terre (80% de l'unité foncière), de l'emprise au sol maximum (20% de l'unité foncière) et des règles de retrait par rapport aux limites séparatives. En partant de l'hypothèse que toutes les unités foncières réalisent une piscine et une extension horizontale de la maison (c'est-à-dire constituant de l'emprise au sol, et non en surélévation), la surface consommée au sein de la zone naturelle serait d'au maximum 0,1373 hectare pour une surface de la zone naturelle de plus de 52 hectares. La modification n'a donc pas une incidence notable sur la consommation de l'espace naturel, mais permettra à des habitations quelque fois très modestes de pouvoir évoluer pour s'adapter notamment aux évolutions familiales.

Les milieux forestiers ne sont pas concernés et l'espace boisé classé (EBC) est conservé tel qu'il existe.

La zone « à urbaniser », quant à elle, n'est pas modifiée et n'est pas ouverte à urbanisation par la présente modification. Son utilisation par des jardins familiaux est conservée.

L'obligation de planter des arbres est étendue à toute les zones et dans la zone UH, la perméabilité des sols et les normes d'espaces verts sont renforcées. L'épaisseur de la terre sur les dalles est augmentée pour pérenniser les plantations.

Dans l'ensemble des zones, la notion d'espace libre est précisée et rendue plus contraignante. Par conséquent, les espaces verts et donc la pleine terre seront plus importantes dans les opérations immobilières, qu'elles soient individuelles ou collectives.

### **VII.4 Incidences sur les ressources naturelles**

La modification du PLU n°1 a peu d'impact sur les ressources naturelles (eau, sol, sous-sol etc...). L'article 5 de la zone UH, accueillant des constructions collectives, est toutefois modifié pour renforcer la perméabilisation des sols en augmentant les normes de pleine terre.

De plus, l'article 3.6 dans l'intégralité des zones encourage l'intégration des énergies renouvelables conformément à la délibération du Conseil municipal du 18 décembre 2023, à savoir la géothermie, le photovoltaïque et le solaire thermique.

La modification n'a pas pour objectif de renforcer les possibilités de construire.