



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 4.1 REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal  
du 25 juin 2026, approuvant le PLU



## SOMMAIRE

|                                                                                                                |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>PREAMBULE .....</b>                                                                                         | <b>7</b>   |
| 1/ FONDEMENT JURIQUE DU REGLEMENT .....                                                                        | 8          |
| 2/ PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS ..... | 8          |
| 3/ CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL .....                                                                       | 9          |
| 4/ EFFETS DU REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE.....                                                                 | 9          |
| 5/ STRUCTURE DU REGLEMENT .....                                                                                | 9          |
| 6/ ARTICULATION DU REGLEMENT AVEC LES AUTRES PIECES DU PLU .....                                               | 11         |
| 7/ DISPOSITIONS RELATIVES AUX TRAVAUX ET AUX OPERATIONS.....                                                   | 12         |
| <b>I/ DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES ET DEFINITIONS.....</b>                                               | <b>17</b>  |
| 1/ DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET EN SECTEURS .....                                                        | 18         |
| 2/ LEXIQUE / DEFINITIONS .....                                                                                 | 20         |
| 3/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DU SOL .....                                                         | 40         |
| 4/ DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REPEREES AU REGLEMENT GRAPHIQUE .....                                           | 42         |
| 5/ DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUTES LES ZONES.....                                                | 48         |
| <b>II/ DISPOSITIF REGLEMENTAIRE PAR ZONE .....</b>                                                             | <b>57</b>  |
| <b>La zone UA .....</b>                                                                                        | <b>58</b>  |
| Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances .....                                                   | 59         |
| CHAPITRE UA1 : Affectation des sols et destination des constructions.....                                      | 60         |
| CHAPITRE UA2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....                    | 63         |
| CHAPITRE UA3 : Equipements et réseaux .....                                                                    | 74         |
| <b>La zone UC.....</b>                                                                                         | <b>79</b>  |
| Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances .....                                                   | 80         |
| CHAPITRE UC1 : Affectation des sols et destination des constructions.....                                      | 82         |
| CHAPITRE UC2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....                    | 85         |
| CHAPITRE UC3 : Equipements et réseaux .....                                                                    | 96         |
| <b>La zone UEP.....</b>                                                                                        | <b>101</b> |
| Principes règlementaires :.....                                                                                | 101        |
| Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances .....                                                   | 102        |
| CHAPITRE UEP1 : Affectation des sols et destination des constructions.....                                     | 104        |
| CHAPITRE UEP2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ...                    | 106        |
| CHAPITRE UEP3 : Equipements et réseaux .....                                                                   | 110        |
| <b>La zone UG .....</b>                                                                                        | <b>114</b> |
| Principes règlementaires :.....                                                                                | 114        |

|                                                                                              |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances .....                                 | 115        |
| CHAPITRE UG1 : Affectation des sols et destination des constructions.....                    | 117        |
| CHAPITRE UG2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....  | 121        |
| CHAPITRE UG3 : Equipements et réseaux .....                                                  | 136        |
| <b>La zone UI.....</b>                                                                       | <b>141</b> |
| Principes règlementaires :.....                                                              | 141        |
| Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances .....                                 | 142        |
| CHAPITRE UI1 : Affectation des sols et destination des constructions .....                   | 144        |
| CHAPITRE UI2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... | 147        |
| CHAPITRE UI3 : Equipements et réseaux .....                                                  | 152        |
| <b>La zone UZ.....</b>                                                                       | <b>157</b> |
| Principes règlementaires :.....                                                              | 157        |
| Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances .....                                 | 158        |
| CHAPITRE UZ1 : Affectation des sols et destination des constructions .....                   | 159        |
| CHAPITRE UZ2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... | 161        |
| CHAPITRE UZ3 : Equipements et réseaux.....                                                   | 163        |
| <b>La zone 1AUa.....</b>                                                                     | <b>167</b> |
| Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances .....                                 | 168        |
| CHAPITRE 1AUa1 : Affectation des sols et destination des constructions.....                  | 169        |
| CHAPITRE 1AUa2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.    | 171        |
| CHAPITRE 1AUa3 : Equipements et réseaux .....                                                | 180        |
| <b>La zone 2AU.....</b>                                                                      | <b>186</b> |
| Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances .....                                 | 187        |
| CHAPITRE 2AU1 : Affectation des sols et destination des constructions.....                   | 188        |
| CHAPITRE 2AU2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère...   | 190        |
| CHAPITRE 2AU3 : Equipements et réseaux .....                                                 | 191        |
| <b>La zone UPM .....</b>                                                                     | <b>192</b> |
| Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances .....                                 | 193        |
| CHAPITRE UPM1 : Affectation des sols et destination des constructions.....                   | 194        |
| CHAPITRE UPM2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère..    | 197        |
| CHAPITRE UPM3 : Equipements et réseaux.....                                                  | 199        |
| <b>La zone A.....</b>                                                                        | <b>204</b> |
| Principes règlementaires :.....                                                              | 204        |
| Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances .....                                 | 205        |
| CHAPITRE A1 : Affectation des sols et destination des constructions .....                    | 206        |
| CHAPITRE A2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....  | 209        |

|                                                                                             |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| CHAPITRE A3 : Equipements et réseaux.....                                                   | 212        |
| <b>La zone N.....</b>                                                                       | <b>215</b> |
| Principes règlementaires :.....                                                             | 215        |
| Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances .....                                | 216        |
| CHAPITRE N1 : Affectation des sols et destination des constructions .....                   | 217        |
| CHAPITRE N2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... | 219        |
| CHAPITRE N3 : Equipements et réseaux .....                                                  | 221        |
| <b>III/ annexes .....</b>                                                                   | <b>225</b> |
| <b>Annexe 1 Liste des emplacements réservés .....</b>                                       | <b>226</b> |
| <b>Annexe 2 Inventaire détaillé du patrimoine bâti .....</b>                                | <b>227</b> |
| <b>Annexe 3 Inventaire détaillé des arbres remarquables a protéger .....</b>                | <b>228</b> |
| <b>Annexe 4 Liste des arbres, graminées et herbacées les plus allergisantes .....</b>       | <b>229</b> |
| <b>Annexe 5 : Liste des espèces exotiques envahissantes en Île-de-France .....</b>          | <b>230</b> |



# PREAMBULE

## 1/ FONDEMENT JURIQUE DU REGLEMENT

Les dispositions du présent règlement sont établies en application du Code de l'urbanisme, et en particulier de ses articles L.151-1 à L.151-42 et R.123-1 à R.123-12.

Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme, les dispositions du Règlement National d'Urbanisme ci-après, s'appliquent en complémentarité des dispositions du PLU, à toutes les occupations et utilisations du sol, sur l'ensemble du territoire couvert par le PLU.

Il s'agit des articles suivants :

- L.111-1 à L.111-25, à l'exception des articles L.111-3 à L.111-5 et L.111-22 ;
- R.111-2 (relatif à la sécurité et à la salubrité publique) ;
- R.111-4 (relatif à la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques) ;
- R.111-21 et R.111-22 (relatifs à la densité des constructions et à la surface de plancher des constructions) ;
- R.111-23 et R.111-24 (relatifs aux performances environnementales et énergétiques) ;
- R.111-25 (relatif à la réalisation d'aires de stationnement) ;
- R.111-26 (relatif aux préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'environnement) ;
- R.111-27 (relatif à la préservation du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, et à la conservation des perspectives monumentales) ;
- R.111-31 à R.111-50 (relatifs au camping, à l'aménagement des parcs résidentiels de loisirs, à l'implantation des habitations légères de loisirs et à l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes) ;
- R.111-51 (relatif aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs).

Les renvois aux dispositions législatives du Code de l'urbanisme figurant dans les documents constitutifs du PLU font référence à la version de ce code en vigueur à la date d'approbation du PLU.

## 2/ PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1- Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol. Toutefois les articles du Code de l'urbanisme s'appliquent en plus et indépendamment du présent règlement.

2- S'ajoutent ou se substituent aux règles du plan local d'urbanisme, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit « plan des servitudes ».

3- S'ajoutent ou se substituent aux règles du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions découlant de l'arrêté d'instauration des périmètres de protection du captage F5 d'Ezanville qui s'impose en tant que servitude publique au présent règlement du PLU.

L'arrêté préfectoral n°2016-13171 du 25 avril 2016 est joint en annexe du PLU.

### 3/ CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire communal d'Ezanville.

La totalité du territoire est découpée en zones et secteurs de zone.

A chacune de ces zones et secteurs de zone est applicable un règlement spécifique figurant dans la partie 2 du règlement écrit.

Des dispositions réglementaires repérées au règlement graphique et des dispositions réglementaires communes à toutes les zones sont définies dans la partie 1 du règlement écrit.

### 4/ EFFETS DU REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

Tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements doivent respecter les dispositions du PLU ainsi que les réglementations autres portant effet en matière d'urbanisme (Code de l'Environnement, Code de la Construction et de l'Habitation, Code forestier, ...).

Le PLU est également opposable à toute occupation ou utilisation du sol même non soumise à autorisation ou déclaration, à l'exception de certaines constructions, aménagements, installations et travaux, en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire (article L.421-5 du Code de l'Urbanisme).

### 5/ STRUCTURE DU REGLEMENT

Les dispositions réglementaires du PLU sont composées :

- du **règlement écrit** composé de **3 parties** ;
- d'un **règlement graphique** composé d'un plan de zonage global et de **deux secteurs de plan de masse**.

#### 5.1. Le règlement écrit

- **La partie 1 du règlement : les dispositions générales et le lexique**

La présente partie 1 du règlement du PLU comporte les **dispositions générales** applicables à la **totalité du territoire couvert par le PLU, à toutes les zones et secteurs de zones**.

Elles s'appliquent, **cumulativement avec les dispositions réglementaires** prévues pour chacune des zones délimitées au plan de zonage et qui sont fixées dans la partie 2 du règlement.

La partie 1 du règlement comprend également la définition des termes utilisés dans le règlement.

- **La partie 2 du règlement : le dispositif réglementaire par zone**

La partie 2 du règlement regroupe les dispositions applicables dans chaque zone et leurs secteurs, délimités au plan de zonage.

Les dispositions écrites du règlement et les dispositions graphiques s'appliquent concomitamment et cumulativement. Toutefois, dès lors que la règle écrite prévoit qu'une disposition graphique peut se substituer à elle, alors la règle graphique est applicable en substitution de la règle écrite.

**La partie 2 du règlement écrit** est présentée en **3 chapitres** déclinés par **8 paragraphes** :

- **Chapitre 1 - Affectation des sols et destination des constructions :**
  - . Destinations et sous-destinations.
  - . Mixité fonctionnelle et sociale.
- **Chapitre 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères :**
  - . Implantation et volumétrie des constructions.
  - . Qualité urbaine et architecturale.
  - . Traitement environnemental et paysager.
  - . Stationnement.
- **Chapitre 3 – Equipements et réseaux :**
  - . Accès et voirie.
  - . Desserte par les réseaux.

- **La partie 3 du règlement : Les annexes au règlement**

La partie 3 du règlement regroupe :

- La liste des **emplacements réservés** aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts (article L.151-41 1 et 2 du Code de l'urbanisme).
- Un inventaire détaillé du **patrimoine bâti** (article L 151-19 du Code de l'urbanisme).
- Un inventaire détaillé des **arbres remarquables à protéger** (article L 151-23 du Code de l'urbanisme).
- La liste des **arbres, graminées et herbacées les plus allergisantes**.
- La liste des **espèces exotiques envahissantes en Île-de-France**.

## **5.2. Le règlement graphique**

Le règlement graphique du PLU se décompose en **un plan de zonage de synthèse couvrant l'ensemble du territoire** qui comporte toutes les dispositions graphiques opposables. Ce plan indique la délimitation des zones et des secteurs de zones qui permettent de se reporter au règlement de zone applicable (partie 2 du règlement). Il indique également :

- la délimitation des secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les projets situés dans ces secteurs doivent être compatibles avec les OAP et conformes au règlement.
- des prescriptions graphiques relatives à l'affectation des sols et à la destination des constructions, tels que les Emplacements Réservés, les rayons de 800 mètres par rapport aux gares et stations, les Zones Protégées, le Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG), les périmètres de protection des monuments historiques, les linéaires commerciaux à protéger, .... Les effets de ces dispositions sont prévus, généralement, dans le chapitre 1 et le chapitre 2 du règlement, et complétés dans la partie 3 du règlement (notamment la liste des emplacements réservés).

- des prescriptions graphiques relatives au patrimoine bâti protégé au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme. Les effets de ces dispositions sont généralement prévus dans les parties 1 et 2 du règlement et sont accompagnés d'un inventaire détaillé du patrimoine bâti en annexe du règlement.

- des prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique, telles que les Espaces Boisés Classés, les arbres remarquables, les plans d'eau et mares à protéger, les chemins, sentes et parcours doux à protéger, des principes de trame végétale à conserver et des Espaces Verts à Protéger au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme (cœurs d'îlots et lisières de jardin, continuités paysagères, et des zones humides, au titre de L 151-23 du Code de l'urbanisme. Les effets de ces dispositions sont notamment prévus dans les parties 1 et 2 du règlement. Un inventaire détaillé des arbres remarquables à protéger est présenté en annexe du règlement.

Le règlement graphique se compose également de **deux secteurs de plan de masse**, couvrant les secteurs UPM1 et UPM2.

## **6/ ARTICULATION DU REGLEMENT AVEC LES AUTRES PIECES DU PLU**

Le dossier de Plan Local d'Urbanisme comprend 6 pièces :

1. Un rapport de présentation ;
2. Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
3. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
4. Un règlement écrit ;
5. Un document graphique de zonage ;
6. Des annexes.

### **6.1. Articulation du règlement avec le rapport de présentation (Pièce 1 du PLU)**

La partie 2 du rapport de présentation doit justifier entre autres les dispositions opposables au tiers qui encadrent et limitent le droit à construire et d'aménager. Ces justifications doivent permettre de donner le sens général des dispositions réglementaires retenues.

### **6.2. Articulation du règlement avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) (Pièce 2 du PLU)**

Aux termes de l'article L.151-8 du Code de l'urbanisme, le règlement du PLU fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols doivent permettre d'atteindre les objectifs fixés par le PADD en matières de politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques [...] concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.

Les dispositions opposables aux tiers du règlement doivent traduire les orientations du PADD.

### **6.3. Articulation du règlement avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (Pièce 3)**

Tout projet doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qu'elles soient thématiques ou spatialisées. Les OAP sont opposables dans un rapport de compatibilité.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont, en règle générale, complémentaires au règlement. Elles peuvent également, dans certains cas, prévoir des dispositions qui se substituent à celles qui sont fixées dans le règlement.

### **6.4. Articulation du règlement avec les documents graphiques (Pièce 5 du PLU)**

Les dispositions écrites du règlement et les dispositions graphiques s'appliquent concomitamment et cumulativement.

Toutefois, dès lors que la règle écrite prévoit qu'une disposition graphique peut se substituer à elle, alors la règle graphique est applicable en substitution de la règle écrite.

### **6.5. Articulation du règlement avec les annexes (Pièce 6 du PLU)**

Les annexes sont une part importante du Plan Local d'Urbanisme car elles comportent non seulement des informations mais également des contraintes opposables aux porteurs de projet qui s'appliquent indépendamment des prescriptions ou des dispositions prévues par le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme. Le règlement et les servitudes d'utilité publique sont opposables dans un strict rapport de conformité.

Les annexes comprennent un certain nombre d'indications ou d'informations reportées pour information dans le PLU.

Le PLU comporte en annexe notamment :

- Les Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'État (articles L.151-43 et R.151-51 du Code de l'urbanisme) ;
- Des éléments figurant dans le Code de l'urbanisme (article R.151-52 du Code de l'urbanisme);
- Des éléments figurant dans d'autres législations (Code de l'énergie, Code minier...).

Les Servitudes d'Utilité Publique sont opposables directement à toute demande d'occuper ou d'utiliser le sol, en dépit des dispositions du PLU.

## **7/ DISPOSITIONS RELATIVES AUX TRAVAUX ET AUX OPERATIONS**

### **7.1. Constructions nouvelles**

Les constructions nouvelles, même ne comportant pas de fondations, sont par principe soumises à permis de construire (article L.421-1 du Code de l'Urbanisme).

Cependant, certaines constructions nouvelles sont dispensées de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme (articles R.421-2 à R.421-8-2).

Certaines constructions nouvelles doivent être précédées d'une déclaration préalable (articles R.421-9 à R.421-12 du Code de l'Urbanisme). Par ailleurs, sur l'ensemble du territoire communal, les clôtures sont soumises à déclaration préalable en vertu de la délibération du Conseil Municipal du 27/09/2007.

## **7.2. Travaux sur les constructions existantes et changements de destination des constructions**

Les travaux selon leur nature peuvent être dispensés de toutes formalités au titre du Code de l'urbanisme (articles L.421-1, deuxième alinéa et R.421-13), sauf en Site Patrimonial Remarquable.

Cependant certains travaux sont soumis à permis de construire (articles R.421-14 à R.421-16 du Code de l'Urbanisme) ou doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-17 du Code de l'Urbanisme).

## **7.3. Travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol**

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol selon leur nature peuvent être dispensés de formalités (articles L.421-2 et R.421-18 du Code de l'Urbanisme).

Cependant, certains travaux sont soumis à permis d'aménager (articles R.421-19 à R.421-22 du Code de l'Urbanisme) ou doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (articles R.421-23 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme).

## **7.4. Démolitions**

Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les conditions énoncées par l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, en application de la délibération du Conseil Municipal du 27/09/2007.

Cependant les travaux mentionnés à l'article R.421-29 du Code de l'Urbanisme sont dispensés de permis de démolir.

## **7.5. Clôtures**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R.421-12-du code de l'Urbanisme et de la délibération du Conseil Municipal du 27 septembre 2007.

## **7.6. Reconstruction à l'identique**

Le Présent PLU reprend les dispositions du Code de l'Urbanisme : « En application de l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans nonobstant toute disposition du PLU contraire, sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

## **7.7. Coupes et abattages d'arbres**

Conformément à l'article R.421-23 g du code de l'urbanisme, **les coupes et abattages d'arbres** dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé en application de l'article L. 113.1 doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux.

## **7.8. Autres dispositions d'urbanisme particulières**

### **a. Adaptations mineures**

Des adaptations mineures, telles que définies dans le lexique de la partie 1 du présent règlement, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être accordées par l'autorité compétente.

Cette faculté est codifiée à l'article L.152-3 du Code de l'urbanisme.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

### **b. Lotissements et permis valant division foncière**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots, sauf en zone UI, UIpr, UIc et UIcpr (article R.151-21 du Code de l'Urbanisme).

### **c. Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)**

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée.

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) au titre de l'article L. 511-1 du code de l'environnement, énumérées dans une nomenclature, sont soumises à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration, en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés. Elles sont également soumises à un régime de contrôle spécifique.

Ces installations sont admises sur le territoire dans le respect des règlements de zone (partie 2 du règlement). Dès lors que l'implantation d'une telle installation est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, elle peut être refusée en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

### **d. Déclaration d'Utilité Publique (DUP)**

L'utilité publique est l'affirmation de l'intérêt supérieur de la collectivité publique par rapport aux intérêts privés. Elle justifie l'appropriation par une collectivité d'un bien déterminé afin de l'utiliser en vue de travaux ou de services publics.

### **e. Mise en demeure d'acquérir**

Le propriétaire dont le bien est frappé de servitudes telles qu'il ne peut réellement en disposer bénéficie en contrepartie le droit d'exiger de la collectivité qu'elle acquière ce bien dans les conditions précisées par les articles L.230-1 et suivants du code de l'Urbanisme.

#### **f. Préemption (droit de préemption)**

Le droit de préemption est la faculté donnée à une collectivité publique ou à un organisme, d'acquérir par priorité, dans certaines zones préalablement définies, les biens mis en vente, dans le but de réaliser des opérations d'intérêt collectif.

Les droits de préemption institués par l'article L.210-1 du code de l'urbanisme sont exercés en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, à préserver la qualité de la ressource en eau et à permettre l'adaptation des territoires au recul du trait de côte, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement

#### **g. Droit de Préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce**

Conformément à l'article L.214-2 du code de l'urbanisme, la commune doit, dans un délai de deux ans (trois ans en cas de location-gérance), rétrocéder le fonds ou le bail à une entreprise, avec pour objectif d'assurer la diversité commerciale ou artisanale du périmètre concerné.

#### **h. Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)**

Selon la définition figurant à l'article L.311-1 du code de l'Urbanisme, les zones d'aménagement concerté sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

#### **i. Servitude de cour commune**

La demande tendant à l'institution d'une servitude dite de " cours communes " en application de l'article L. 471-1 est portée par le propriétaire intéressé à la création de la servitude devant le tribunal judiciaire du lieu de situation des parcelles.

#### **j. Dispositions générales aux équipements publics d'intérêt général**

Les équipements publics d'intérêt général de petite dimension de type poste de distribution public EDF-GDF, poste de relèvement... ou tout autre équipement assimilable par nature, peuvent faire l'objet de conditions particulières en ce qui concerne les caractéristiques de terrains, l'emprise au sol, le recul sur l'alignement et les marges d'isolement.



# I/ DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES ET DEFINITIONS

## 1/ DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET EN SECTEURS

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire communal en zones urbaines, en zones agricoles et en zones naturelles. Les dispositions du présent règlement peuvent s'appliquer à des zones entières ou seulement à une partie de zones dites "secteurs".

- 1- **Les zones urbaines dites « zone U »** correspondent aux secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont repérées sur le plan de zonage par un sigle commençant par la lettre U :

**UA** – Zone à caractère d'habitat, de services et d'activités où les bâtiments sont souvent construits en ordre continu.

Elle comprend les secteurs UAa, UAb et UAc.

**UC** - Zone à caractère d'habitat collectif. Elle comprend les secteurs UCa, UCb, UCc, UCd1 et UCd2.

**UEP** - Zone réservée principalement aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend le secteur UEPpi et UEPpr

**UG** - Zone à vocation principale d'habitat.

Elle comprend les secteurs UGa, UGapr, UGb et UGc.

**UI** - Zone qui accueille principalement des activités.

Elle comprend les secteurs UIa, UIb, UIc, UIcpr et UIpr.

**UZ** - Zone aéroportuaire.

**UPM** - Zones de plan masse.

2 secteurs de plans de masse sont définis au PLU : UPM1 et UPM2.

- 2- **La zone à urbaniser dite « zone 1AU »** correspond au secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation. La zone à urbaniser est repérées sur le plan de zonage par un sigle commençant par 1AU (1AUa).
- 3- **La zone à urbaniser dite « zone 2AU »** correspond à une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à moyen et long terme (actuellement vide de règlement) pour y accueillir des constructions à usage de logements sociaux. Cette zone est soumise à un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) institué
- 4- **Les zones agricoles dites « zone A »** correspondent aux espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles au sein desquelles les activités

agricoles peuvent se développer (exploitations, logement des exploitants). Elles sont repérées sur le plan de zonage par un sigle commençant par la lettre A.

Elle comprend le secteur Apr.

5- **Les zones naturelles dites « zone N »** correspondent à des espaces naturels ou forestiers, équipés ou non, à protéger en raison :

- de la qualité des sites et des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique.
- soit pour répondre à la nécessité de conserver une proportion d'espaces naturels conformément aux principes d'équilibre entre l'aménagement et la protection définie par le Code de l'urbanisme.

Elle comprend le secteur Npr.

## 2/ LEXIQUE / DEFINITIONS

### 2.1. Définitions spécifiques au plan de zonage

*Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.*

#### **Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Globale (PAPAG)**

Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes (article L151-41 du Code de l'urbanisme).

#### **Zonage**

Comme l'illustre le document graphique du PLU, le territoire de la commune est découpé en zones urbaines (U) en zones agricoles (A) et naturelles à protéger (N). A chaque zone est attribuée une vocation de sols particulière, exprimée par un sigle (ex : U, A et N).

#### **Zone**

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et sur lesquels s'appliquent des dispositions particulières communes contenues dans le règlement du PLU.

- 7 zones urbaines dites zones « U » (UA, UC, UEP, UG, UI, UZ, UPM),
- 1 zone à urbaniser dite zone « 1AU » (1AUa),
- 1 zone à urbaniser dite zone « 2AU »,
- 1 zone agricole dite zone « A »,
- 1 zone naturelle dite zone « N ».

*Remarque : Les limites de zones, dans le cas de grandes parcelles, ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.*

Une zone est éventuellement composée d'un ou de plusieurs secteurs.

#### **Secteur**

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone du PLU auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, des dispositions réglementaires spécifiques.

Exemple : UAa, secteur dans lequel la hauteur des bâtiments diffère de celle de la zone UA.

#### **Zones urbaines**

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont constituées de terrains équipés en voirie et réseaux divers.

### **Zones à urbaniser**

Peuvent être classés en zone à urbaniser dite zone « AU » les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

### **Zones agricoles**

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

### **Zones naturelles et forestières**

Dites zones « N », elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Des constructions peuvent y être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

### **Zone non aedificandi**

Espace défini graphiquement, interdisant l'implantation des constructions.

### **Zones humides**

D'après l'article L.211-1 du code de l'environnement, « on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année. Ces zones doivent être préservées, des prescriptions figurent à l'article 2.3.2 du présent règlement.

Les prescriptions des zones humides sont définies dans le chapitre « DISPOSITIONS GENERALES » du règlement.

## 2.2. Définitions spécifiques au règlement

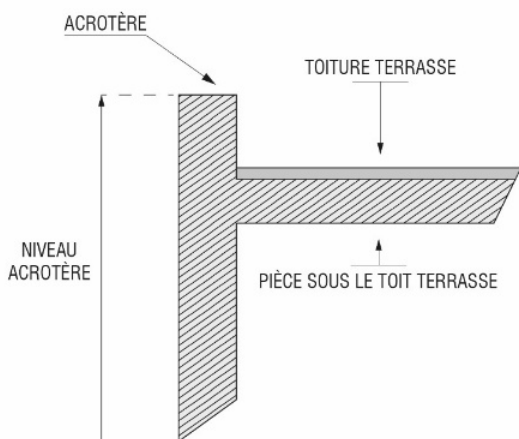
### A

**Abri de jardin** : un abri de jardin doit correspondre à une petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclette. Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. En tout état de cause, une dépendance dotée de pièces à vivre ne peut pas être considérée comme un abri de jardin.

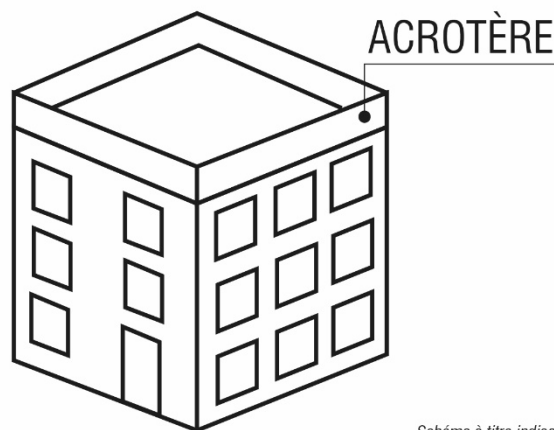
**Accès** : L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur le fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond à l'espace (servitude de passage, indivision...) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Un passage privé desservant plusieurs propriétés foncières est considéré comme une voie.

**Acrotère** : Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse.



*Schéma à titre indicatif*



*Schéma à titre indicatif*

**Adaptations mineures** : En application de l'article L 152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

**Affouillement de sol** : Les affouillements sont des extractions en terre ferme, dont le but premier n'est pas l'extraction de matériaux, mais la réalisation d'une excavation pour un usage particulier. Cette extraction doit être pérenne dans le temps. Les affouillements du sol, dont la hauteur ou la profondeur excède 2 mètres et qui porte sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>, sont soumis à autorisation.

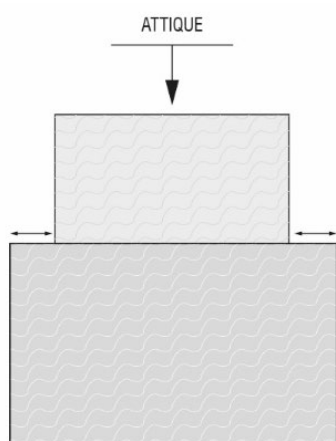
**Alignement** : Limite entre le domaine public (voie ou emprise publique) ou les voies ouvertes au public et les propriétés privées riveraines. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public. Il s'agit de l'alignement existant au jour de l'approbation du PLU.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

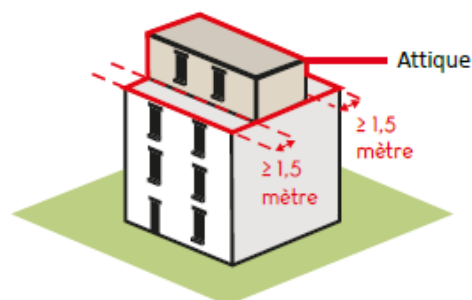
**Annexe** : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale de types buchers, abris de jardin,... à l'exception des garages, vérandas et piscines. Elle ne peut constituer une nouvelle unité d'habitation. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Tout élément accolé à la construction principale est considéré comme une extension à la construction principale.

**Arbre de hautes tiges** : Arbre dont le tronc mesure au moins 40 cm de circonférence à 1,50 mètres du sol et qui atteint au moins 4 mètres de hauteur.

**Attique** : Élément structurel qui couronne la construction. Il s'agit du dernier étage supérieur de la construction, au nu de la façade avec un traitement différent de celui des façades des niveaux inférieurs (matériau, modénature, ...) ou en retrait par rapport aux niveaux inférieurs.



*Schéma à titre indicatif*



*Schéma à titre indicatif*

**Auvent** : Petit toit en surplomb, en saillie sur un mur (sous-entendu mur de clôture ou mur d'une construction) ou sur une construction plus généralement, soutenu ou non par des poteaux.

## B

**Baie** : Tout type d'ouverture ou percement vitré en façade ou en toiture. Les châssis fixes opaques et pavés de verre ne constituent pas des baies.

**Balcon** : plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps. Un balcon n'est accessible que de l'intérieur du bâtiment (référence Dicobat).

**Bâtiment** : construction couverte et close.

**Bâtiment existant** : voir construction existante.

**Bow-window ou Oriel** : baie ou ensemble de baies superposées en saillie ou en avant-corps sur le nu d'une façade (référence Dicobat).

**Briques en pavés de verre** : Dès lors qu'elles font corps avec le mur dans lequel elles sont insérées et qu'elles sont fixes (c'est-à-dire sans châssis ouvrant), la jurisprudence considère que les briques en pavés de verre ne constituent ni une vue, ni un jour de souffrance. Leur présence ne sont donc soumises à aucune des dispositions particulières évoquées ci-dessus, mais ne peuvent pas non plus faire l'objet d'une acquisition de servitude de vue. Néanmoins, il n'est pas possible de construire une paroi de briques de verre dans un mur mitoyen sans le consentement du voisin (article 675 du code civil).

**Bassin de rétention** : Un bassin de rétention sert à abattre le volume de tout ou partie de la pluie. Pour des questions d'efficacité, de facilité d'entretien et pour répondre à tous les objectifs du Zonage pluvial, il est fortement conseillé qu'il prenne la forme d'un bassin de surface, le plus végétalisé possible pour favoriser l'infiltration et l'évapotranspiration.

## C

**Carport** : anglicisme. Petit hangar pour véhicules.

**Chaperon** : Couronnement d'un mur favorisant l'écoulement des eaux de pluie de part et d'autre, ou d'un seul côté (référence Dicobat)

**Clôture** : Est considérée en tant que clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain, soit :

- Sur les limites donnant sur les voies publiques ou privées, ou en retrait de celles-ci ;
- Sur les emprises publiques ;
- Sur les limites séparatives.

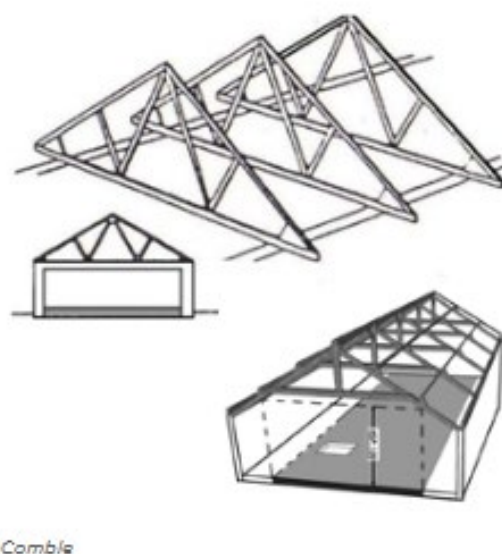
Une clôture à claire voie est un dispositif ajouré assurant une transparence visuelle, l'objectif étant de créer des aérations et des respirations le long du domaine public. Ce dispositif à claire-voie sera, de préférence, la règle en limite du domaine public ; il pourra y être ajouté des panneaux de festonnage.

**Comble** : Le comble est la superstructure d'un bâtiment qui comprend sa charpente et sa couverture. Par extension, on appelle également, comble, le volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment.

Les combles d'une construction sont considérés comme non aménageables et donc ne sont pas pris en compte dans la surface de plancher, même lorsque leur hauteur est supérieure à 1,80 mètre, uniquement dans les cas suivants :

- soit en raison de l'impossibilité pour le plancher de supporter des charges liées à des usages d'habitation ou d'activité (à caractère professionnel, artisanal, industriel, commercial, ...) ;
- soit en raison de l'encombrement de la charpente.

L'indication dans le règlement « R + ... + combles » ouvre la possibilité de réaliser un volume habitable sous la toiture, éclairé par des fenêtres de toit, des lucarnes...



**Construction** : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations, et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

**Construction existante** : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Dans le présent règlement, des règles particulières tenant compte de l'existence de bâtiments existants sont prévues.

Elles ont pour but de ne pas faire obstacle à des travaux d'agrandissement ou d'amélioration de ces bâtiments, dans des proportions raisonnables.

Elles ne peuvent par conséquent aboutir à en autoriser la reconstruction ou une augmentation de surface trop importante par rapport à l'existant.

Sont par conséquent exclus, au sens de cette règle, les travaux ayant pour effet :

- de reconstruire un immeuble après démolition partielle ou totale. Sont considérés comme démolition les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (destruction de la toiture et du dernier plancher haut, des murs de façade, des murs porteurs, etc...) ;
- ou de conforter un bâtiment vétuste ou construit en matériaux légers, ou dont la surface de plancher est inférieure à 60m<sup>2</sup> ;
- ou d'augmenter de plus de 50% l'emprise au sol existante.

**Couvertine** : bavette de protection et d'étanchéité des rives latérales d'un toit (référence Dicobat).

**Contiguë** : Est contiguë une construction qui est accolée par au moins la moitié d'une façade à une autre construction.

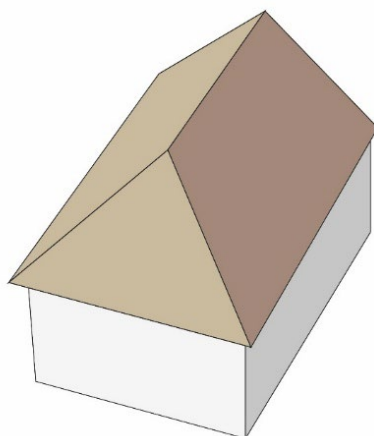
**Continuité visuelle bâtie** : continuité qui permet d'assurer une perception visuelle du front urbain, appuyée sur des implantations à l'alignement, d'une limite latérale à l'autre. La continuité visuelle bâtie doit être constituée par un ou plusieurs éléments bâtis tels que murs de clôture, bâtiments principaux ou bâtiments annexes, murs ou murets, grilles en ouvrage, portail ou portillon, etc.

Les clôtures à dominante végétale n'entrent pas dans la définition de continuité visuelle bâtie. Les compositions végétales peuvent cependant avantageusement venir doubler la partie interne de la limite (mur, grilles, etc.), afin de faire émerger ou apparaître une frondaison végétale arborée ou arbustive visible depuis l'espace public.

**Coursive** : Galerie de circulation (extérieure, en façade) ou couloir (intérieur) desservant plusieurs logements ou locaux.



**Croupe** : versant de toit qui réunit les deux pans principaux d'un toit à leur extrémité. Contrairement à la **croupette**, la croupe descend aussi bas que les pans principaux.



## D

**Distance entre deux bâtiments sur un même terrain** : La distance entre deux constructions non contiguës correspond à l'espace qui les sépare. Cette distance est mesurée horizontalement entre tous les points des deux façades, ou parties de façade, de ces constructions.

**Division parcellaire** : La division parcellaire est le fait de découper un terrain en plusieurs parcelles constructibles.

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 ; si elles n'étaient pas conformes à certaines règles, en aucun cas, la division ne doit aggraver la non-conformité de l'existant.

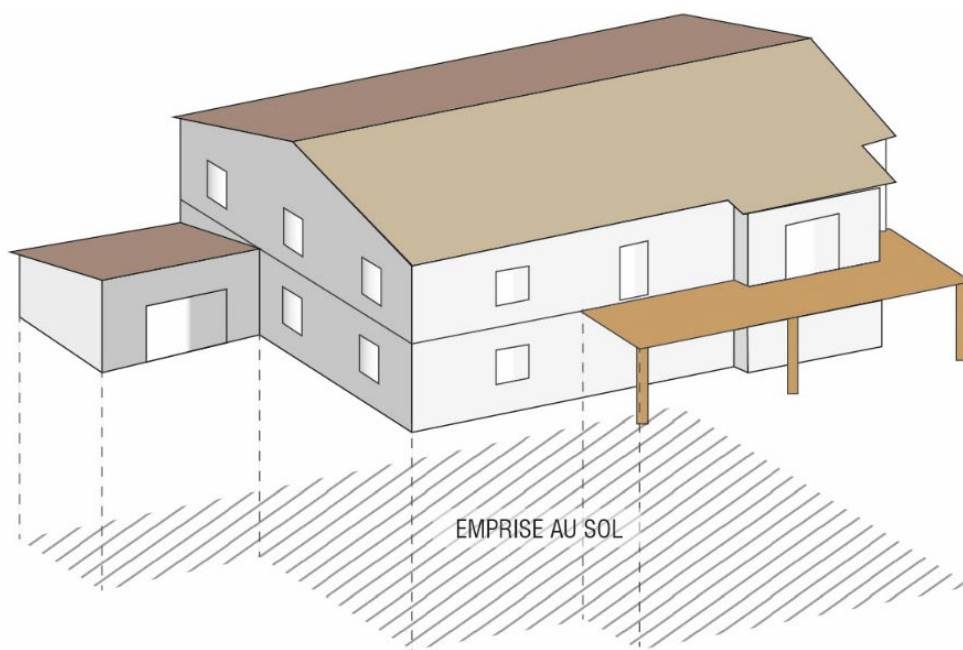
## E

**Emplacement réservé** : Les emplacements réservés sont des servitudes instituées par le document local d'urbanisme en vue de permettre la réalisation, entre autres, de projets de voies, d'équipements publics, d'espaces verts, de programmes de logements... Ils permettent :

- d'anticiper l'acquisition d'un terrain en vue d'un projet précis ;
- et, dans l'attente de celui-ci, d'y interdire tout autre projet de construction -ou tout du moins, toute construction qui ne serait pas compatible avec la réalisation à venir du projet pour lequel cet emplacement est réservé.

**Emprise au sol** : 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. Sont également exclus les dalles, terrasses, sous-sols semi-enterrés, dont la hauteur n'excède pas 0,60 m.

Les piscines couvertes dont la hauteur est supérieure à 1.80m rentrent dans le calcul de l'emprise au sol.



*Schéma à titre indicatif*

**Espace boisé classé** : Selon l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, peuvent être classés comme EBC, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

En application de l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme, le classement en espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements et entraîne, sauf exception, le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du Code forestier.

Conformément à l'article R.421-23-2 du Code de l'urbanisme, en Espaces Boisés Classés, la déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils concernent :

- des arbres dangereux, chablis ou morts,

- des bois privés dotés d'un plan simple de gestion, d'un règlement type de gestion ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles,
- une coupe déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées,
- une forêt publique soumise au régime forestier.

**Espaces libres :** Surface d'une unité foncière déduite de la somme de l'emprise au sol des constructions y compris les piscines.

**Espaces verts paysager :** Espace végétalisé qui peut être de pleine terre ou sur dalle.

**Espaces perméables :** Les surfaces perméables sont des espaces qui répondent aux caractéristiques cumulatives suivantes :

- Espaces libres de toute construction ;
- Espaces bénéficiant d'un traitement de surface qui permet une infiltration des eaux pluviales (jardin, espaces minéraux sablés, aires de stationnement traitées en « evergreen »).

**Espaces verts de pleine terre :** La surface libre laissée en pleine terre est constituée d'un espace végétalisé, ne pouvant comporter, dans son sous-sol que :

- des canalisations, drains, lignes ou câbles,
- des ouvrages d'infrastructures publique, ainsi que des outillages, équipements ou installations techniques directement liés à leur fonctionnement et à leur exploitation ;
- des murs de soutènement et enrochements

Les éventuels ouvrages susvisés devront permettre la libre infiltration des sols.

L'infiltration des eaux pluviales dans le sol sera étudiée de manière à ne pas polluer les nappes phréatiques ou déstabiliser le sous-sol.

Les espaces de pleine terre doivent pouvoir recevoir des plantations en surface.

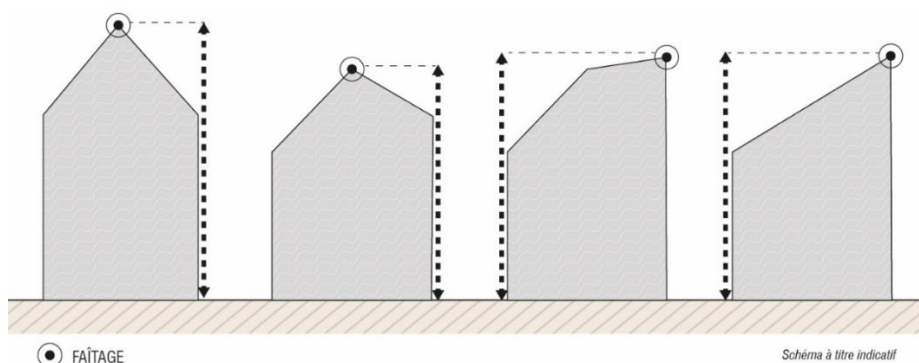
Nota : les différentes zones comprennent une définition des espaces verts de pleine terre spécifique, définie à l'article 2.3.1.2.

**Exhaussement** de sol : Action visant à modifier la hauteur du terrain naturel par le déplacement ou le remblaiement de terres. Le remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2 mètres. Cette augmentation doit être pérenne dans le temps.

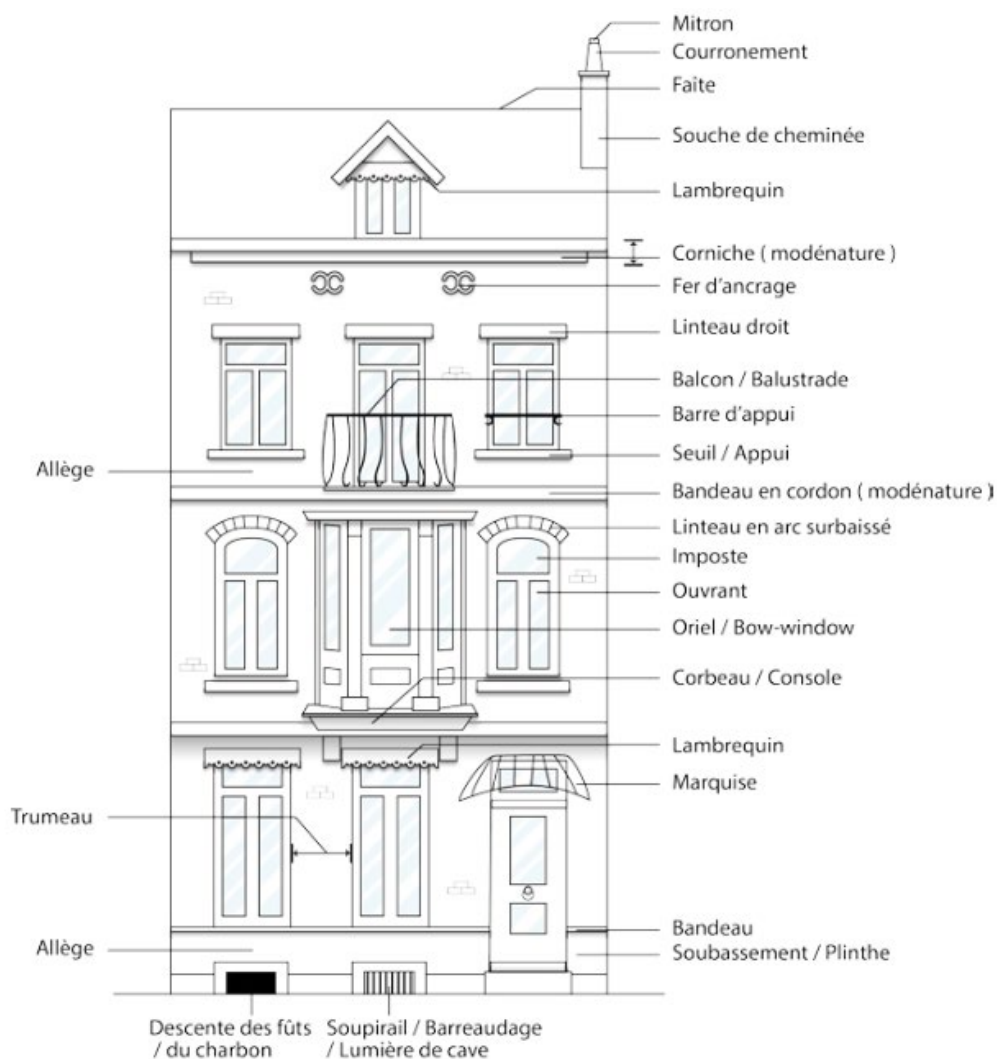
**Extension d'une construction** : construction additionnelle et directement attenante à la construction principale et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Les vérandas et les garages sont notamment considérées comme des extensions des constructions à destination d'habitation. Toutefois, dès lors que l'extension représente une addition de surface supérieure à 50% au bâtiment existant, le projet de construction sera analysé en tant que construction nouvelle.

## F

**Faîtage** : Ligne de jonction supérieure de deux ou plusieurs pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Il constitue la ligne de partage des eaux pluviales.



**Façade** : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.



## G

**Gabarit** : Taille et forme générale que peut prendre un bâtiment en fonction des règlements d'urbanisme.

**Garage** : Local clos et couvert destiné au stationnement des voitures, 2 roues motorisées et/ou vélos. Il est assimilé à une construction et non à une annexe.

**Gouttière** : Dispositif de récupération des eaux pluviales installé au point bas des toitures à pente.

## H

**Hauteur à l'égout (H)** : La hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé par chaque article du règlement et le bas de la pente du toit (où se situe en général la gouttière).

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

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

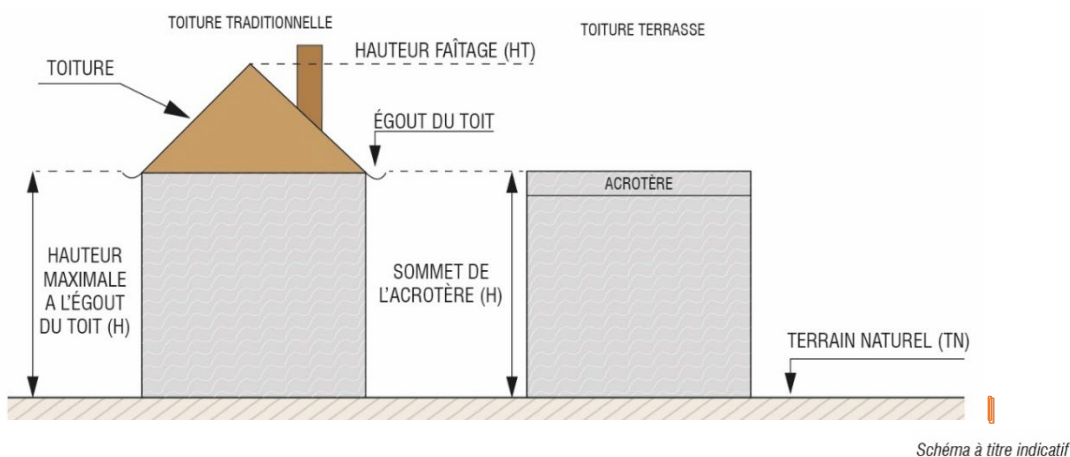
Ne sont pas comptés dans la hauteur maximale autorisée :

- les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dès lors qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 1,50 mètres et respectent les dispositions de l'article UG 11-1
- les édifices techniques de 3 mètres de hauteur maximum, à condition qu'ils soient intégrés dans un volume fermé ou masqués par un dispositif à claires voies et qu'ils soient implantés ou en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur ou accolés à un mur pignon
- les cheminées des chaufferies collectives mutualisées à un ensemble de constructions
- les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes

### Cas particuliers :

Constructions ne comportant pas d'égout de toit ou d'acrotère : Seule la hauteur totale (HT) sera prise en compte pour le calcul de la hauteur.

**Hauteur totale (HT)** : La hauteur totale ou hauteur maximale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faîtage ou le sommet de l'acrotère) et le terrain naturel.



**Implantation** : Emplacement choisi pour une construction par rapport aux limites de l'unité foncière. L'implantation se définit par rapport à l'alignement et aux limites séparatives, ou en fonction des autres constructions présentes sur l'unité foncière.

**Installation classée** : Équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'État en application de la loi du 19 Juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en deux catégories :

- les installations classées soumises à déclaration: ce sont celles qui présentant le risque le plus faible (activités les moins polluantes et les moins dangereuses) ;
- les installation classées soumises à enregistrement : cette démarche a été conçue comme une autorisation simplifiée visant les secteurs pour lesquels les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues et standardisées.
- les installations classées soumises à autorisation: ce sont celles qui présentent les risques ou pollutions les plus importants.



**Limites séparatives** : Ce sont les limites qui séparent deux terrains ou unités foncières, autre que celle à l'alignement de la voie privée ou emprise publique.

Elles sont de deux types :

- les limites latérales qui donnent sur les voies privées ou emprises publiques ;
- la limite de fond de parcelle qui n'a pas de contact avec les voies privées ou emprises publiques.

Aucune baie n'est autorisée sur un mur implanté en limite séparative.

## EXEMPLES : LES LIMITES LATÉRALES FIGURENT EN GRAS

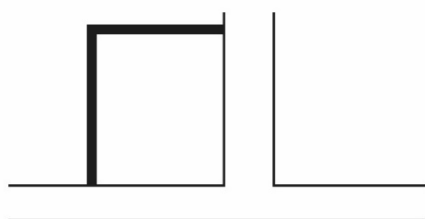


FIGURE 1

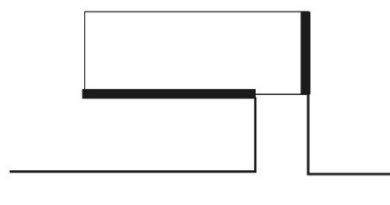


FIGURE 2

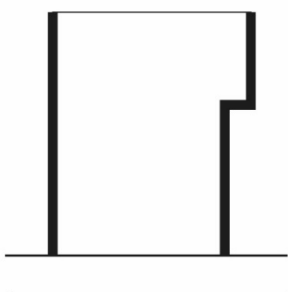


FIGURE 3

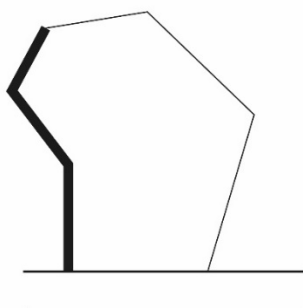


FIGURE 4

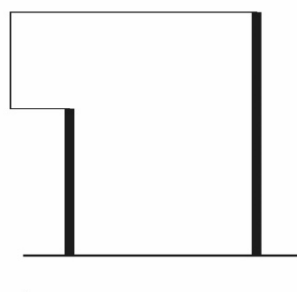


FIGURE 5

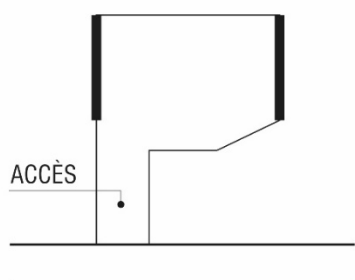


FIGURE 6

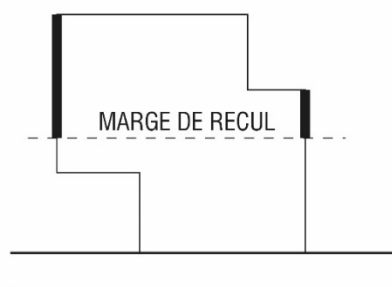


FIGURE 7

*Schéma à titre indicatif*

**Lotissement** : C'est la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contigües ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

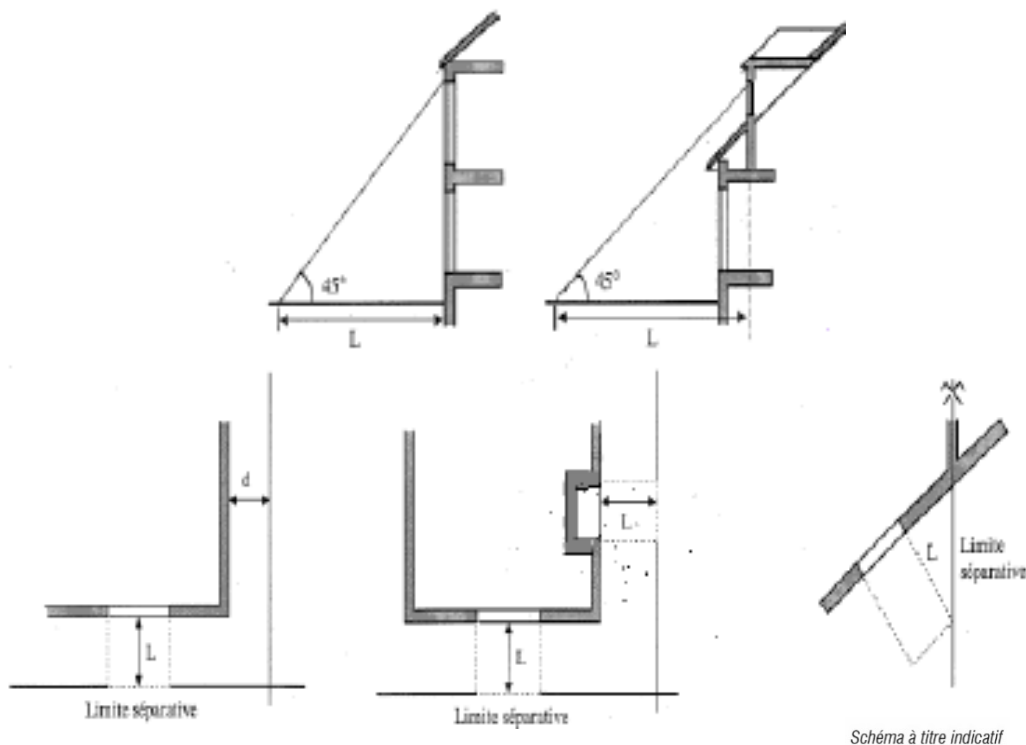
Le lotissement est constitué dès le 1er détachement en vue de bâtir.

La création d'un lotissement est subordonnée à une déclaration préalable ou bien un permis d'aménager.

## M

**Marge d'isolement** : La marge d'isolement est l'espace de retrait imposé ou volontaire par rapport à toutes les limites séparatives de l'unité foncière.

- Distance minimale (d) :  
Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies (sauf exceptions prévues dans le règlement de la zone). Pour les bâtiments ne comportant pas de paroi (hangars abris sur poteaux...), la marge d'isolement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture.
- Longueur de vue (L) :  
Lorsqu'une façade comporte des baies, chacune de ces baies doit se trouver à une distance minimum des limites séparatives, appelée longueur de vue.  
La même règle s'applique aux loggias normalement accessibles, pour lesquelles la longueur de vue se mesure à partir du garde-corps.  
  
Ne sont pas pris en compte les jours de souffrance à châssis fixe et verre translucide.
- Niveau du terrain naturel :  
En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du terrain le plus haut.
- Les marges de recul par rapport à l'alignement ou d'isolement par rapport aux limites séparatives seront mesurées par rapport à tout point du bâtiment.
- Marge d'isolement concernant les châssis rampants :  
Dans le cas de la présence d'un châssis rampants (type vélux), les dispositions relatives aux marges d'isolement ne s'appliquent pas.



**Modénatures** : Proportion et disposition de l'ensemble des éléments, des moulures et des membres d'architecture qui caractérise une façade.

**Mur bahut** : Un mur bas surmonté d'un ouvrage telle une grille de clôture.

## N

**Niveau** : Ensemble de locaux situés sur un même plan horizontal

**Niveau semi-enterré** : Niveau sous le plancher bas du rez-de-chaussée et situé à moins d'un 1 mètre du terrain naturel au droit de la construction.

### **Notion d'ouvertures créant des vues directes :**

Sont considérées comme des éléments constituant des vues directes (et considérées comme des baies assurant l'éclairage des pièces) au sens du présent règlement :

- les fenêtres ;
- les portes-fenêtres ;
- les balcons ;
- les loggias ;
- les terrasses situées à plus de 0,60 mètre du terrain naturel ;
- les lucarnes ;
- les châssis de toit situés à moins de 1,90 m du plancher ;
- les chiens assis.

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

- les ouvertures en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 mètre par rapport au terrain naturel ;
- les ouvertures placées à plus de 1,90 mètres du plancher (y compris les châssis de toit partie basse) ;
- les ouvertures à soufflets de petite dimension (40 x 40 cm) ;
- les portes d'entrée pleines ;
- les châssis fixes et verre opaque (« verre dormant » translucide) ;
- les pavés de verre ;
- les terrasses ;
- la modification des vues directes et baies existantes ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas agrandissement.

Pour ces exceptions, les règles des façades sans vues (mur aveugle) s'appliquent.



**Opération groupée** : On entend par « opérations groupées », une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées en une ou plusieurs tranches de plusieurs logements, bureaux, commerces, ou activités artisanales, et pour laquelle est déposé une ou plusieurs demande d'autorisation d'urbanisme (comportant ou non division parcellaire)



**Pan de toiture** : Surface plane de toiture.

**Parcelle** : La parcelle cadastrale est une portion de terrain d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire, située dans une même commune, une même section et un même lieu-dit. Une parcelle cadastrale est identifiée par l'association de sa (ou ses) lettre(s) de section et d'un numéro cadastral attribuée par section. Les parcelles sont dites « bâties » ou « non bâties », suivant qu'elles supportent ou non des constructions.



*Schéma à titre indicatif*

**Pare-vue (brise-vue)** : Panneau, ajouré ou non, permettant d'éviter le regard des passants ou des voisins sur un jardin, une terrasse, un balcon, ...

Tout dispositif non pérenne apposé à posteriori de type canisses, haies artificielles en plastique, etc... n'est pas considéré comme un pare-vue au titre du présent règlement. Les clôtures pleines ne sont pas considérées comme des pare-vues sur ouvrage.

**Pergola** : Construction légère installée dans un jardin ou sur une terrasse dont la toiture est faite de poutres espacées reposant sur des piliers ou des colonnes et qui sert de support à des plantes grimpantes. De nouveaux matériaux comme l'aluminium sont maintenant utilisés pour renforcer la structure. La pergola se présente, également, comme une construction non close jouxtant la maison.

**Pignon** : Partie, en général triangulaire, d'un mur, dont le sommet porte le bout du faitage d'un toit.

Un pignon aveugle est un pignon qui n'a pas d'ouverture.

**Piscine** : Bassin de natation privé et ensemble des installations qui l'entourent. Les piscines sont considérées comme des constructions et sont soumises aux mêmes prescriptions que celles-ci ou par des dispositions particulières.

**Place de stationnement commandée** : Deux places en enfilade, dans un espace affecté au stationnement de véhicules, avec un seul accès et appartenant au même propriétaire.

## R

**Rampe** : Pente d'une voie d'accès automobile ou piétonnier. Partie haute d'un garde-corps dans un escalier.

**Reconstruction à l'identique** : Les termes « reconstruction à l'identique » s'entendent comme une obligation de reconstruction stricte de l'immeuble régulièrement édifié détruit ou démoli : même volume, même implantation.... L'article L 111-15 du code de l'urbanisme autorise la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli dans un délai de dix ans, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

**Remblai** : Exhaussement du sol par apport de matériaux. Les nouveaux remblais, non compensés par des déblais sur le même site, sont généralement interdits.

**Retrait par rapport aux limites séparatives ou par rapport à une autre construction** : Le retrait correspond à la distance séparant toute construction des limites séparatives ou d'une autre construction.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les marquises, les auvents non supportés par des poteaux, les escaliers et les perrons dans la limite d'une largeur d'1 mètre, les débords de toiture dans la limite d'une largeur d'1 mètre ainsi que les parties enterrées des constructions.



**Saillie** : Constituent une saillie, les parties ou éléments d'une construction en avancée sur le nu de la façade (balcon, corniche...)

**Stationnement** : Espace aménagé pour garer un véhicule. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions qui sont présentées dans le chapitre « DISPOSITIONS GENERALES ».

**Surélévation** : La surélévation est une extension verticale d'un bâtiment existant sur tout ou partie de l'emprise au sol de celui-ci. Elle consiste à déposer la toiture existante à rehausser les murs périphériques et à réaliser une nouvelle toiture.

**Surface de plancher** : La surface de plancher correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux construits, **clos et couverts**, dont la **hauteur sous plafond** est **supérieure à 1,80 m**, calculées à partir du nu intérieur (mesuré à partir des plinthes).

Lorsqu'il s'agit d'une maison, il convient d'opérer les déductions de surfaces suivantes :

- Surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- Vides et trémies dans une construction, ouverture dans un plancher pour laisser passer un escalier, un ascenseur, une cheminée... (espaces sous les escaliers et ascenseurs)
- Surfaces au sol d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m
- Surfaces au sol aménagées pour le stationnement des véhicules motorisés ou non (y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres)
- Surfaces au sol des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial (par exemple, combles avec encombrement de la charpente important ou un plancher qui ne peut pas supporter des charges).

Lorsqu'il s'agit d'un immeuble collectif, il convient d'opérer les déductions de surfaces suivantes :

- Surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- Vides et trémies dans une construction, ouverture dans un plancher pour laisser passer un escalier, un ascenseur, une cheminée... (espaces sous les escaliers et ascenseurs)
- Surfaces au sol d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m
- Surfaces au sol aménagées pour le stationnement des véhicules motorisés ou non (y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres)
- Surfaces au sol des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial (par exemple, des combles avec un encombrement de la charpente important ou un plancher qui ne peut pas supporter des charges)
- Surfaces au sol des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble (y compris les locaux de stockage des déchets)
- Surfaces au sol des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune
- Surface égale à 10 % des surfaces de plancher destinée à l'habitation, après déductions des points précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

L'épaisseur des **matériaux isolants** est également à déduire.

## T

**Terrain ou unité foncière** : Il s'agit d'une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

**Terrain naturel** : Doit être regardé comme terrain naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction, avant travaux d'adaptation liés à cette autorisation, c'est-à-dire avant la modification de la topographie.

**Terrain fini** : Niveau du terrain après travaux.

**Terrasse** : Plate-forme de plain-pied ou sur un volume bâti.

**Toiture végétalisée** : Le principe de la toiture végétale consiste à recouvrir d'un substrat végétalisé un toit plat ou à faible pente. Elle présente diverses propriétés d'isolation, d'étanchéité, de résistance au feu et au vent.

Différents types de toitures végétales sont possibles :

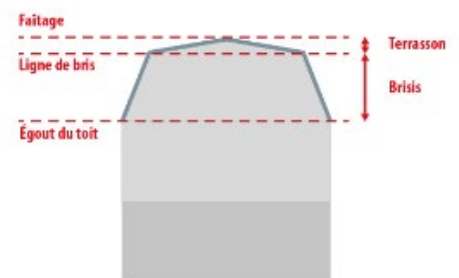
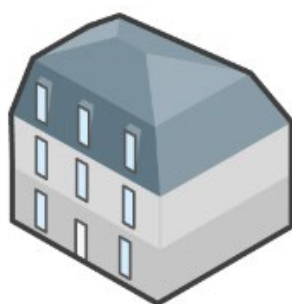
- Intensives : la couche de terre sera supérieure ou égale à 30 centimètres : le choix des plantes sera très vaste, jusqu'à de petits arbustes ;
- Semi-intensives : la couche de terre sera inférieure à 30 centimètres ;
- Extensives : la couche de terre sera inférieure à 10 centimètres, le choix des plantes sera limité

**Toiture à la Mansart** : Une toiture à la Mansart est composée d'un comble brisé.

Chaque versant de la toiture a ainsi deux pentes :

- Le brisis, partie basse ;
- Le terrasson, partie haute.

L'angle formé par le raccord du brisis et du terrasson s'appelle la ligne de bris.



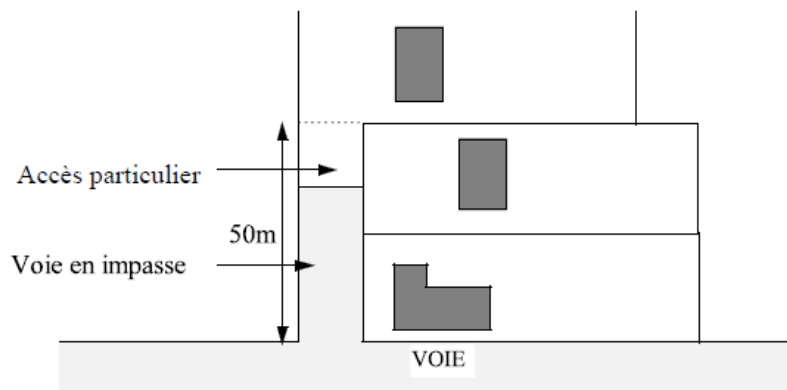
*Schéma à titre indicatif*

**Topographie** : Forme du terrain, relief d'un lieu.



**Voie** : La voie dessert une ou plusieurs propriétés et comporte les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules automobiles. Les voies ouvertes à la circulation ont un caractère public ou privé.

**Voie en impasse** : Désigne une voie sans issue, c'est-à-dire où les véhicules ont l'obligation de faire demi-tour pour sortir de la voie.



*Schéma à titre indicatif*

**Voirie publique** : La notion de voie publique recouvre, au sens du Code de la voirie routière, la voie affectée à la circulation terrestre publique et appartenant au domaine public (Etat, départements, communes).

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

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

**Voirie privée** : Une voie privée peut quant à elle constituer une voie de desserte, à condition d'être utilisable par plusieurs propriétés et que ces conditions d'aménagement permettent la circulation des piétons et des véhicules.

### 3/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DU SOL

Les destinations et sous-destinations de constructions définies par les articles R.151-27 à R.151-29 du code de l'urbanisme et précisées par l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016, et complétées par le décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 sont les suivantes :

#### Destination « Exploitation agricole et forestière » :

- Sous-destination « **Exploitation agricole** » : recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
- Sous-destination « **Exploitation forestière** » : recouvre les constructions et entrepôts, notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

#### Destination « Habitation » :

- Sous-destination « **Logement** » : recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- Sous-destination « **Hébergement** » : recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomes.

#### Destination « Commerce et activités de service » :

- Sous-destination « **Artisanat et commerce de détail** » : recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
- Sous-destination « **Restauration** » : recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
- Sous-destination « **Commerce de gros** » : recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- Sous-destination « **Activités de services avec l'accueil d'une clientèle** » : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
- Sous-destination « **Cinéma** » : recouvre les constructions répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
- Sous-destination « **Hôtels** » : recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

#### **Destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics :**

- Sous-destination « **Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques ou assimilés** » : recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- Sous-destination « **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » : recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- Sous-destination « **Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale** » : recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement et établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- Sous-destination « **Salles d'art et de spectacles** » : recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- Sous-destination « **Equipements sportifs** » : recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- Sous-destination « **Lieux de culte** » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
- Sous-destination « **Autres équipements recevant du public** » : recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

#### **Destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :**

- Sous-destination « **Industrie** » : recouvre les constructions destinées à l'activité extractive-du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire et les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- Sous-destination « **Entrepôt** » : recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
- Sous-destination « **Cuisine dédiée à la vente en ligne** » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.
- Sous-destination « **Bureau** » : recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication,

de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

- Sous-destination « **Centre de congrès et d'exposition** » : recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

## **4/ DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REPEREES AU REGLEMENT GRAPHIQUE**

### **4.1. Espace Boisé Classé (EBC) identifié au titre des articles L.113-1 et R.151-31-1 du Code de l'Urbanisme**

Selon l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, peuvent être classés comme Espaces Boisés Classés (EBC), les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Les EBC sont reportés au plan de zonage du PLU d'Ezanville.

Le classement EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Selon l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, peuvent être classés comme EBC, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Conformément à l'article R.421-23-2 du code de l'urbanisme, aucune déclaration préalable n'est cependant requise pour les coupes et abattages d'arbres dans les cas suivants :

- arbres dangereux, chablis ou morts ;
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ;
- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées ;
- ou en forêt publique soumise au régime forestier.

### **4.2. Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme**

Les orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du PLU) sont opposables au projet dans le cadre d'un rapport de compatibilité et le règlement impose un rapport de conformité de tout projet.

Les travaux, constructions et aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation afférentes.

Dans un souci de plus grande liberté dans les choix d'aménagement, le règlement détermine des règles à l'échelle de l'ensemble de la zone (implantation, hauteur, etc), mais le projet devra toujours rester également compatible avec les différentes orientations d'aménagement et de programmation, qui modulent ponctuellement ces règles avec, le cas échéant, des variations possibles au sein du secteur.

Les dossiers d'autorisations d'urbanisme devront justifier de cette compatibilité.

#### **4.3. Linéaire commercial protégé au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme**

Linéaire indiquant que le niveau de rez-de-chaussée des constructions édifiées en premier rang doit respecter une destination de commerce ou d'activités de service, hors commerce de gros.

Ces dispositions s'appliquent aux constructions nouvelles, ainsi qu'aux changements de destination. Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux parties du rez-de-chaussée de ces constructions nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, accès aux places de stationnement automobile, places de stationnement pour les vélos, locaux techniques ou de gardiennage, ...).

#### **4.4. Eléments bâtis remarquables à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

##### ***a) Eléments bâtis remarquables protégés identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme***

Un **inventaire détaillé du patrimoine bâti** a été élaboré sur le territoire communal. Cet inventaire, joint en annexe du présent règlement (pièce 4.2), définit des prescriptions et recommandations architecturales et paysagères à prendre en compte pour chaque élément répertorié.

En plus des prescriptions définies dans les fiches, les prescriptions générales ci-dessous s'appliquent :

##### **- Constructions**

Les éléments protégés ne peuvent être détruits ni entièrement, ni partiellement, sauf en cas de péril ou pour des impératifs de salubrité.

Les travaux exécutés sur un bâtiment ou élément du paysage bâti repéré sur le plan de zonage et au document « inventaire détaillé du patrimoine bâti » en annexe du règlement doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt.

En cas de réhabilitation, celle-ci devra être réalisée selon des techniques traditionnelles.

##### **Les éléments de modénatures :**

Pour tenir compte des éléments de patrimoine bâti repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les modénatures et tout décor de façades existants seront conservés ou restaurés à l'identique.

L'usage de matériaux (briques, pierre, bois...) caractérisant les modénatures présentes sur le bâti actuel est recommandé.

Les dispositifs de « goutte d'eau » ou larmiers, en sous face d'appui de fenêtre, ou équivalents, sont exigés pour limiter le ruissellement de l'eau sur les façades.

### Façades :

Les façades des maisons ou bâtiments remarquables (alignements bâtis) identifiées au plan de zonage et au document « inventaire détaillé du patrimoine bâti » en annexe du règlement doivent être maintenues en l'état. Toute modification peut être interdite si elle porte atteinte à la composition générale et aux proportions des constructions protégées.

Les éléments essentiels d'architecture seront obligatoirement conservés.

En cas de ravalement de façades :

- les imitations de matériaux sont interdites
- la pierre de taille ne doit pas être peinte
- les enduits doivent être traditionnels ou réalisés de telle façon que leur aspect se rapproche le plus possible de l'enduit originel

### - Clôtures

#### 1. **Clôtures sur rue existantes comportant des grilles anciennes :**

Les dispositions relatives aux clôtures sur rue à créer ne s'appliquent pas pour les clôtures répertoriées identifiées au plan de zonage et au document « inventaire détaillé du patrimoine bâti » en annexe du règlement.

Les murs bahuts surmontés d'une grille en ferronnerie sont les modèles de référence.

Les grilles anciennes seront conservées ou restituées sur la base d'un modèle de facture proche. Les murs en pierre existants seront rénovés ou prolongés à l'identique.

Il convient de proscrire les enduits ciment sur maçonnerie en moellons de meulière.

Leur démolition ponctuelle est autorisée pour permettre de réaliser un seul nouvel accès pour des conditions de sécurité publique. En cas de travaux sur ces clôtures, l'emploi du ou des mêmes matériaux est exigé afin de pérenniser la qualité de la clôture

#### 2. **Murs de clôture :**

Les murs de clôture en pierres, moellons de calcaire, meulières, briques... identifiés au plan de zonage et au document « inventaire détaillé du patrimoine bâti » en annexe du règlement sont conservés, restaurés ou reconstitués de telle façon que leur aspect se rapproche le plus possible des matériaux d'origine. La restauration ou bien la reconstruction à l'identique de la clôture existante pourra être exigée dans un souci de préservation du patrimoine.

La réalisation d'un accès est autorisée sous réserve de restaurer le mur dans son état d'origine.

### ***b) Secteurs remarquables identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme (périmètre rose au plan)***

#### - Travaux sur constructions existantes

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition ou de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction et ne pas réduire ou nuire les caractéristiques des éléments historiques et/ou architecturaux des sites et bâtiments et/ou de son environnement. En toute hypothèse, devront être conservés et mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

- **Constructions nouvelles**

La meilleure intégration aux constructions avoisinantes et aux paysages naturels et urbains du quartier, devra être recherchée.

Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.

- **Clôtures sur rue à créer :**

Les clôtures seront constituées d'un muret surmonté de grilles métalliques (fer, aluminium) à barreaudage vertical. Le modèle de grilles et de portail sera d'un dessin simple.

#### **4.5. Arbres remarquables à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Un inventaire des arbres patrimoniaux identifiés sur le territoire communal est joint en annexe du PLU (pièce 4.3).

Toute construction à édifier devra tenir compte du principe d'alignement planté inscrit au plan de zonage comme étant à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc...) est interdit, sauf en cas de risque pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. Dans ce cas, il est obligatoire de reconstituer la trame végétale après travaux en lieux et place des alignements existants.

En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation d'un arbre de développement équivalent.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre remarquable.

#### **4.6. Espaces verts à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Les Espaces Verts à Protéger (EVP) répertoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés.

Sont interdits l'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans ces périmètres (racines etc...) ainsi que les travaux compromettant le caractère paysager et la dominante végétale de ces espaces, et la qualité des plantations existantes.

Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces périmètres est autorisé en cas de risque pour la sécurité, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre, auquel cas une compensation est exigée par la replantation d'un arbre de développement équivalent dans ces périmètres.

Dans ces périmètres, toute construction est interdite à l'exception d'un abri de jardin par unité foncière d'une emprise au sol inférieure ou égale à 5m<sup>2</sup>. Est autorisé l'aménagement d'allée ou de desserte des constructions réalisées avec des matériaux perméables.

Seuls, les aménagements et équipements d'intérêt collectif peuvent être autorisés à condition de ne pas dénaturer le caractère paysager du secteur.

Dans ces espaces, tous les aménagements, installations, constructions, clôtures et coupes et abattages d'arbres sont soumis à une déclaration préalable en application des articles R. 151-43- 5°, R. 421-12 et R. 421-23-h du Code de l'Urbanisme.

#### **4.7. Axes de ruissellement identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Plusieurs axes d'écoulement pluvial sont situés sur la commune. En conséquence, toute nouvelle construction ne pourra être édifiée à moins de 10 mètres de part et d'autre des axes d'écoulement indiqués au plan de zonage afin de permettre le libre écoulement des eaux.

Toutefois des modifications ou extensions de bâtiments existants concernés par cette emprise inconstructible pourront être admises à condition que le recul existant avant transformation, par rapport aux axes d'écoulement des eaux ne soit pas diminué **et qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver le risque d'inondation pour les parcelles situées en aval**. Dans ce cas, une protection individuelle contre ces risques d'inondation sera mise en place (muret, dispositif d'occultation des ouvertures...). Toute construction dans l'axe des talwegs et les sous-sols enterrés sont interdits.

#### **4.8. Plans d'eau, mares et mouillères au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Dans les secteurs des mares, mouillères et plans d'eau, en plus de l'application de l'article R.111-26 du Code de l'Urbanisme, les constructions, dès lors que celles-ci sont susceptibles d'engendrer des atteintes d'environnement, pourront être interdites ou soumises à conditions.

#### **4.9. Protection des cours d'eau**

Une bande de retrait de 15 mètres de toute imperméabilisation de part et d'autre des cours d'eau est à instaurer, afin de préserver leurs potentialités de restauration et de réouverture.

Cette bande de retrait est portée à 7,50 mètres de part et d'autre du ru de Vaux, au niveau de la rue Eugène Delacroix et dans l'emprise du futur Val d'Ezanville.

#### **4.10. Emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme**

En application des articles L.151-41 du code de l'urbanisme, le plan de zonage délimite par une trame particulière des terrains ou parties de terrain sur lesquels sont institués des emplacements réservés devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (voies, ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts, ...).

Chaque emplacement réservé est repéré au plan de zonage par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la partie 3 du règlement, qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve.

Ces servitudes d'urbanisme particulières ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé, sauf à titre précaire, et ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

Le document graphique du PLU d'Ezanville fixe les emplacements réservés aux équipements publics ainsi qu'aux logements sociaux en précisant leur destination, les bénéficiaires ainsi que leurs surfaces.

#### **4.11. Carrières abandonnées couvertes par un périmètre R.111-3**

À l'intérieur des périmètres réglementaires (périmètres R.111-3) de risques liés aux carrières abandonnées, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

Par ailleurs, dans ces périmètres, les projets peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

#### **4.12. Marges d'isolement paysagère à créer ou à préserver**

Les marges d'isolement paysagères à créer ou à préserver identifiées au plan de zonage, doivent comporter une végétation diversifiée. Elles doivent notamment comprendre des espaces plantés (tels que des zones enherbées, des massifs d'arbustes, etc.), intégrer des arbres de haute tige de différentes tailles, et constituer un écran végétal mêlant essences caduques et persistantes.

#### **4.13. Secteurs de plan masse**

Les secteurs de plan masse sont des documents graphiques prévus à l'article R 151-40 du Code de l'urbanisme. Il s'agit d'outils réglementaires du PLU, qui permettent de cadrer certains secteurs du territoire sous forme de plans masses cotés en trois dimensions.

## 5/ DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUTES LES ZONES

### Dispositions applicables à l'ensemble des zones et de leurs articles :

Les dispositions réglementaires de chaque zone ne sont pas applicables aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, si la demande de permis de construire est déposée dans un délai de deux ans à compter de la date du sinistre.

### **2.3.2 Traitement environnemental**

**Dans l'ensemble des zones, à l'exception des zones N, A, UI et UZ :** Pour toutes nouvelles autorisations d'urbanisme, des dispositifs de récupération des eaux pluviales en vue de leur réutilisation pour des usages autres que potables pourront être mis en place (cuves de récupération, puits d'infiltration, ...).

#### **2.3.2.1 Enveloppes humides potentielles et avérées (DRIEAT et SAGE CEVM)**

##### ***a. Zones humides avérées de classe « A » (DRIEAT)***

Dans les zones humides avérées sont interdits :

- tous travaux et toute occupation de sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- les comblements, affouillements et exhaussements,
- la création de plans d'eau,
- le drainage, le remblaiement, le comblement,
- l'imperméabilisation des sols.

##### ***b. Enveloppes humides potentielles de classe « B » (DRIEAT) et des enveloppes de probabilité de zones humides (SAGE CEVM)***

Les terrains classés en classe « B » correspondant à une probabilité importante de zone humide (DRIEAT) et les terrains concernés par des enveloppes de probabilité de zones humides identifiées par le SAGE CEVM doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide. Pour cela, il devra être procédé à un protocole de terrain, afin d'identifier si oui ou non la zone humide potentielle s'avère existante.

Le protocole terrain se réfère à l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du Code de l'Environnement.

Si la zone s'avère humide, suite à l'étude de reconnaissance, les règles de l'alinéa a) s'appliquent.

### **2.3.3 Performances énergétiques**

- a)** Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée.

Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur ; elles seront faiblement consommatrices d'énergie par l'isolation des parois, l'étanchéité à l'air élevée, des menuiseries performantes (vitrages et protections solaires), le traitement de tous les ponts thermiques. Elles devront recourir à des équipements performants permettant de réduire les consommations

énergétiques pour la génération de chaleur, la climatisation, la ventilation mécanique contrôlée, la régulation thermique.

Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

- b)** Pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'entrée en vigueur de la révision générale du PLU, des dérogations aux règles des articles 2.1.1, 2.1.2, 2.1.3, 2.1.4 et 2.1.5 (implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives, sur une même propriété, emprise au sol et hauteur du présent règlement) sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètre et sans surplomb du domaine public et dans le respect de l'article 172 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, à l'exclusion des constructions présentant un intérêt architectural (modénatures, matériaux particuliers constitutifs de la façade, etc).

Pour les bâtiments protégés au titre de l'article L.151-19 du Code l'Urbanisme, cette dérogation par surépaisseur ou surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnement.

- c)** En cas de création de logements supplémentaires dans une construction existante, la performance énergétique de l'ensemble de la construction devra être rendue conforme à la réglementation en vigueur.
- d)** Pour les constructions neuves, des dispositifs de récupération des eaux pluviales en vue de leur réutilisation pour des usages autres que potables pourront être mis en place (cuves de récupération, puits d'infiltration, ...).

## **2.4 Normes de stationnement**

Nota : ces dispositions s'appliquent pour toutes les zones du PLU.

**Dans la zone UI et le secteur Uipr (périmètre de la ZAC du Val-d'Ezanville), les dispositions générales ci-dessous ne s'appliquent pas et des dispositions spécifiques supplémentaires ont été introduites à l'article UI 2.4 du règlement.**

### **2.4.1 Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (constructions neuves, opérations de rénovation, de réhabilitation aménagements de locaux existants) doit être réalisé dans l'assiette du terrain nécessaire à l'opération ou dans son environnement immédiat, et en dehors des voies publiques. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé correspondant au tableau ci-dessous.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires et en cas de division de parcelles, il sera réalisé sur le terrain correspondant le nombre de places minimum fixé correspondant au tableau ci-dessous.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux

besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sur un terrain situé dans le voisinage immédiat des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.

Cette solution de remplacement est admise à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

La situation des places dans le voisinage immédiat doit réellement permettre leur utilisation. La distance à parcourir à pied par les chemins normalement praticables ne pourra par conséquent excéder 300 mètres.

L'autorité compétente en matière d'autorisation du droit des sols peut, en vertu de l'ordonnance n°2013-889 du 03/10/2013 et de la LOI n°2025-1129 du 26/11/2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement, déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 800 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité. » (extrait de l'article L.152-6 alinéa 4 du Code de l'urbanisme).

#### **2.4.2 Caractéristiques techniques des places**

Les dimensions des places de stationnement automobiles varient selon leur utilisation.

##### **Emplacements privés :**

- Dimensions : 5,00 m x 2,50 m + 6,00 m de dégagement ;

##### **Emplacements pour personnes à mobilité réduite :**

- Places isolées : 5,00 m x 3,30m + 6,00 m de dégagement ;
- Places groupées : 5,00 m x (2,50m + 0,80m + 2,50m) + 6,00 m de dégagement.

#### **2.4.3 Normes de stationnement**

La norme de stationnement est différenciée selon la destination ou la sous-destination des constructions. Elle s'applique aux constructions nouvelles, aux réhabilitations et aux extensions, aux changements de destinations, sous-destinations de tout ou partie des constructions existantes.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes affectées à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher arrondi au chiffre supérieur.

En fonction des destinations autorisées, des aires de livraison devront être aménagées sur la parcelle pour répondre aux besoins des constructions.

Normes de stationnement par destination et sous-destination :

| <b>Destinations / Sous-destinations : Normes de stationnement</b> |                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Habitation</b>                                                 | <i>Logement</i>                                                      | <p><u>Logements à plus de 800 mètres d'une gare :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 places par maison individuelle,</li> <li>- 1,5 place par logement pour l'habitat collectif. Le nombre de places calculé sera arrondi par excès.</li> </ul> <p>Les places « commandées » (l'une derrière l'autre) attribuées à un même logement sont autorisées.</p> <p><u>Logements à moins de 800 mètres d'une gare :</u> 1 place par logement.</p> <p><u>Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, locatifs intermédiaires :</u> 1 place par logement et 0,5 place par logement situé à moins de 800 mètres d'une gare.</p> <p><i>L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.</i></p> <p><u>Stationnement des visiteurs :</u></p> <p>Pour les immeubles collectifs, les groupes de constructions et les lotissements, un minimum de 10 % du nombre total de places exigibles sur le terrain devra être réservé aux visiteurs et accessible en permanence.</p> |
|                                                                   | <i>Hébergement</i>                                                   | Foyer d'accueil, résidences étudiants/universitaires, maisons de retraite, résidences services, foyers de travailleurs et résidences autonomes : 1 place par tranche de 3 chambres.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Commerce et activités de service</b>                           | <i>Artisanat et commerce de détail</i>                               | 1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher à usage d'activité.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                   | <i>Restauration</i>                                                  | 1 place par tranche de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restauration et 2 places minimum pour l'activité de restauration à emporter.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                   | <i>Commerce de gros</i>                                              | Sans objet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                   | <i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i> | 2 places par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher, à l'exception des activités médicales et para médicales.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|                                                                           |                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                           | <i>Hébergement hôtelier et touristique</i>                          | 1 place par chambre.<br>1 place pour 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant si celui-ci est regroupé avec un hôtel.<br>1 place de car par tranche de 100 chambres.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                           | <i>Cinéma</i>                                                       | Sans objet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires</b> | <i>Industrie</i>                                                    | 1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher à usage d'activité.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                           | <i>Entrepôt</i>                                                     | 1 place pour 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher d'entrepôts<br>1 place poids lourds pour 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher d'entrepôts.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                           | <i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>                           | Sans objet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                           | <i>Bureau</i>                                                       | 1 place par tranche de 45 m <sup>2</sup> de surface de plancher maximum créée ou affectée à cette nouvelle destination. Toutefois, à moins de 800 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher maximum.<br><br>Il sera prévu qu'au moins 10 % des places réalisées pour une opération donnée, avec un minimum d'une place par opération, soient équipées des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel. |
|                                                                           | <i>Centre de congrès et exposition</i>                              | Sans objet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>                | <i>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</i> | Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non d'un parc public de stationnement à proximité...).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                           | <i>Etablissements de santé et d'action sociale</i>                  | <u>Clinique</u> :<br>- 50 places pour 100 lits.<br><br><u>Foyers de personnes âgées – Maison médicalisée</u> :<br>Il s'agit des établissements spécialisés hébergeant des personnes dépendantes, disposant de locaux de soins et d'une assistance médicale permanente) :<br><br>Nombre de places :<br>- Pensionnaires : 2 % du nombre de chambres,<br>- Visiteurs : 10 % du nombre de chambres,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|  |                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |                                                             | - Personnel : 40 % du nombre de personnes employées.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|  | <i>Etablissements d'enseignement</i>                        | <p><u>Ecole primaire ou école maternelle</u> : 1 place par classe et par emploi administratif.</p> <p><u>Equipements scolaires</u> : 1 place par classe et par emploi administratif et technique.</p> <p><u>Crèches, halte-garderie</u> : 5 à 10 places selon les possibilités de desserte offertes.</p> <p><u>Enseignement supérieur</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 20 places de stationnement pour 100 personnes (enseignants, étudiants, personnel).</li> </ul> <p><u>Lycée et collège</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place de stationnement pour 20 élèves</li> </ul> <p>Stationnement deux roues (couvert) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par tranche de 140 élèves en 1er cycle.</li> <li>- 1 place par tranche de 7 élèves en 2e cycle.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|  | <i>Salles d'art, de spectacles, culturels ou de loisirs</i> | 1 place voiture pour 3 personnes et une place deux roues pour 10 personnes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|  | <i>Equipements sportifs</i>                                 | <p><b>STADES :</b></p> <p><u>Automobiles</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 60 places par terrain de sports,</li> </ul> <p><u>Deux roues</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 10 places par terrain,</li> </ul> <p><u>Cars</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 emplacement par terrain.</li> </ul> <p><b>TENNIS :</b></p> <p><u>Automobiles</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 places VP par court,</li> </ul> <p><u>Deux roues</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place deux roues par court,</li> </ul> <p><u>Cars</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 emplacement de car par équipement.</li> </ul> <p><b>GYMNASE :</b></p> <p><u>Automobiles</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 30 places pour 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul> <p><u>Deux roues</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 20 places,</li> </ul> <p><u>Cars</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 emplacement de car par équipement.</li> </ul> <p><b>PISCINE :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 5 places pour 100 m<sup>2</sup> de bassin.</li> </ul> |
|  | <i>Lieux de culte</i>                                       | 1 place voiture pour 3 personnes et une place deux roues pour 10 personnes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|  |                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <i>Autres équipements recevant du public</i> | Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non d'un parc public de stationnement à proximité...). |
|--|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Les places de stationnement doivent être réalisées en tenant compte des règles fixées par l'article 3.2 en ce qui concerne les normes relatives aux eaux pluviales et l'article 2.3 en ce qui concerne les normes relatives aux plantations.

Nota : le périmètre de 800 mètres autour des gares est reporté au plan de zonage.

## 2.4.4 Stationnement vélo

| Catégories de bâtiments                                                                                                                                                               | Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés | Cyclistes visés | Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bâtiments neufs équipés de places de stationnement                                                                                                                                    |                                                                   |                 |                                                                                                                         |
| - Ensemble d'habitation<br>- (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)                                                           | Sans objet                                                        | 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<br>- constituant principalement un lieu de travail                                                                                                     | Sans objet                                                        | Salariés        | 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment                                          |
| - Bâtiments accueillant un service public                                                                                                                                             | Sans objet                                                        | Agents          | 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment                          |
|                                                                                                                                                                                       |                                                                   | Usagers         | 15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment                         |
| - Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l' <a href="#">article L. 752-3 du code du commerce</a> , ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques | Sans objet                                                        | Clientèle       | 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements    |

- Pour les bâtiments à usage de bureaux : 1 place minimum pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher (PDMIF).

Nota : Conformément à l'article 2 du décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 (publié au JO du 26 juin) relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, les dispositions ne seront pas applicables aux PC déposés avant le 26 décembre 2022.

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



## II/ DISPOSITIF REGLEMENTAIRE PAR ZONE

## LA ZONE UA

**La zone UA correspond en partie au centre-ville d'Ezanville et au secteur de la gare.**

Elle recouvre les secteurs urbanisés de la commune à caractère d'habitat, de services et d'activités. En règle générale, les bâtiments sont construits en ordre continu et à l'alignement des voies.

Elle comprend les secteurs UAa, UAb et UAc qui bénéficient de dispositions particulières.

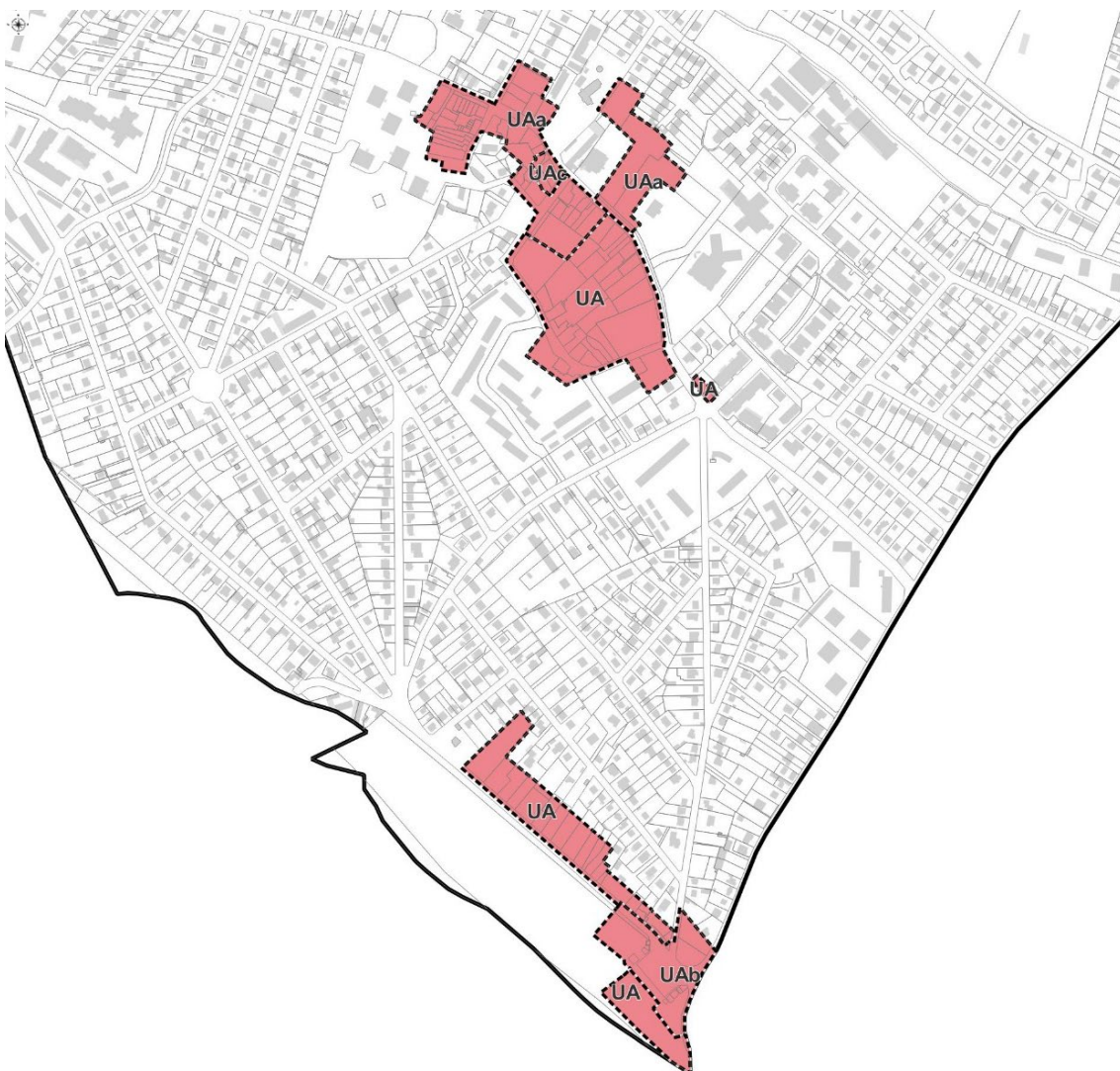
Le **secteur UAa** est concerné par des parcelles en périphérie du cœur de ville où la hauteur des constructions est plus élevée qu'en zone UA.

Le **secteur UAb** est concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Pôle Gare ».

Le **secteur UAc** est concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Centre-ville ».

### PRINCIPES REGLEMENTAIRES :

- Renforcer l'attractivité, la cohésion et le dynamisme de cette zone liée à son caractère multifonctionnel.
- Maintenir l'aspect traditionnel du centre-ville.



## RAPPELS RELATIFS AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et technologiques marquant le territoire d'Ezanville.

### **RISQUES ET NUISANCES**

#### **1) Isolation acoustique des bâtiments à usage d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

L'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 précise pour chacun des tronçons d'infrastructures de transports terrestres existantes ou en projet sur le territoire de la commune (routières, ferroviaires):

- le classement dans une des cinq catégories définies par l'arrêté du 30 mai 1996
- la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons
- les prescriptions d'isolement acoustique à respecter dans ces secteurs.

La ligne **S.N.C.F. Epinay -Le Tréport-Mers** sont de **catégorie 2**.

La **voie R.D. 370, la rue de la Gare**, est de **catégorie 4**.

Dans une bande de 250 m pour les voies de catégorie 2, de 30 m pour les voies de catégorie 4 et de 10 m pour les voies de catégorie 5, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement. L'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 et la carte de classement des infrastructures de transports terrestres dans la commune d'Ezanville sont joints en annexe du règlement.

#### **2) Terrains alluvionnaires compressibles**

Le plan de zonage matérialise des zones d'alluvions tourbeuses compressibles où l'eau est présente à moins de deux mètres de profondeur.

Dans ces secteurs, il est recommandé aux constructeurs de réaliser une étude de sol spécifique visant la reconnaissance du taux de travail admissible au sol et du risque de tassement.

#### **3) Le risque d'exposition au plomb**

Par **arrêté préfectoral du 22 décembre 2000**, fixant le plan de zones à risque d'exposition au plomb dans le Val d'Oise, la totalité du territoire communal constitue une zone à risque d'exposition au plomb, en ce qui concerne les peintures et revêtements intérieurs, conformément aux règles en vigueur.

L'arrêté préfectoral et la note d'information sur l'application de cet arrêté sont joints en annexe du PLU.

#### **4) Aléas inondation par ruissellement et par débordement de cours d'eau**

La commune est concernée par un aléa d'inondation par ruissellement ainsi que par un aléa d'inondation par débordement de cours d'eau. Dans les secteurs concernés, les projets d'aménagement et de construction veilleront à intégrer la prise en compte de ces risques dans leur conception et leur implantation. Les cartes de ces aléas sont jointes en annexes sanitaires du PLU.

# CHAPITRE UA1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## UA 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

| Destinations / Sous-destinations                                          |                                                                                    | UA et UAa | UAb et UAc |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|
| <b>Habitation</b>                                                         | <i>Logement</i>                                                                    | A         | A          |
|                                                                           | <i>Hébergement</i>                                                                 | A         | A          |
| <b>Commerce et activités de service</b>                                   | <i>Artisanat et commerce de détail</i>                                             | AC        | AC         |
|                                                                           | <i>Restauration</i>                                                                | A         | AC         |
|                                                                           | <i>Commerce de gros</i>                                                            | I         | I          |
|                                                                           | <i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>               | AC        | AC         |
|                                                                           | <i>Hébergement hôtelier et touristique</i>                                         | A         | A          |
|                                                                           | <i>Cinéma</i>                                                                      | I         | I          |
|                                                                           | <i>Industrie</i>                                                                   | I         | I          |
| <b>Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires</b> | <i>Entrepôt</i>                                                                    | I         | I          |
|                                                                           | <i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>                                          | AC        | I          |
|                                                                           | <i>Bureau</i>                                                                      | AC        | AC         |
|                                                                           | <i>Centre de congrès et exposition</i>                                             | I         | I          |
|                                                                           | <i>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</i>                | A         | A          |
| <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>                | <i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i> | A         | A          |
|                                                                           | <i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>                 | A         | A          |
|                                                                           | <i>Salles d'art et de spectacles</i>                                               | AC        | I          |
|                                                                           | <i>Equipements sportifs</i>                                                        | AC        | I          |
|                                                                           | <i>Lieux de culte</i>                                                              | AC        | I          |
|                                                                           | <i>Autres équipements recevant du public</i>                                       | AC        | AC         |
|                                                                           | <i>Exploitation agricole</i>                                                       | I         | I          |
| <b>Exploitations agricoles et forestières</b>                             | <i>Exploitation forestière</i>                                                     | I         | I          |

|    |                      |
|----|----------------------|
| A  | Autorisé             |
| AC | Admis sous condition |
| I  | Interdit             |

**Par ailleurs, sont également interdits :**

- Le changement de destination des locaux occupés par du commerce ou des activités de service excepté pour les activités médicales pour créer du logement dans les rez-de-chaussée des constructions situées le long du linéaire commercial indiqué au document graphique (pièce 5).
- Les installations et occupations du sol de toute nature si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
- Les constructions soumises à un régime d'autorisation ou d'enregistrement au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, et fabriquant, utilisant, ou stockant des substances carburantes, explosives, inflammables ou combustibles.
- Les constructions liées à l'activité agricole et à l'élevage (grange, bâtiments destinés aux logements des animaux et du matériel).
- Les affouillements et les exhaussements des sols qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs, les modules préfabriqués sauf pour les équipements publics.
- Les carrières.
- Les décharges ou dépôts de toute nature, de débris de démolition, de déchets ou d'épaves de véhicules.

**Sont admis sous condition :**

**Dans toute la zone (UA, UAa, UAb et UAc) :**

- Les établissements ou installations à destination d'artisanat et commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de bureaux et les autres équipements recevant du public, à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'en cas de réalisation d'un programme de logements collectifs ou individuels, elles présentent un pourcentage de logements locatifs sociaux défini au UA 1.2, à l'exception des Orientations d'Aménagement et de Programmation dans lesquelles un programme spécifique est définie.

**Dans la zone UA et le secteur UAa :**

- Les cuisines dédiées à la vente en ligne, les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs et les lieux de culte, à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas

porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

**Dans les secteurs UAb et UAc :**

- Les établissements ou installations à destination de restauration, à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

**Dans les secteurs UAb et UAc, l'urbanisation devra s'effectuer dans le respect des dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

***Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances.***

|                                                     |
|-----------------------------------------------------|
| <b>UA 1.2.      MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE</b> |
|-----------------------------------------------------|

- En cas de réalisation d'un programme comprenant **8 à 15 logements, 25% minimum** de ce programme doit comporter des **logements locatifs sociaux**.
- En cas de réalisation d'un programme comprenant **plus de 15 logements, 30% minimum** de ce programme doit comporter des **logements locatifs sociaux**.

Le nombre de logements sociaux sera arrondi à l'unité supérieure.

Ceci s'applique aux constructions neuves et aux divisions de constructions existantes. Dans ce dernier cas, les logements existants avant la division sont à prendre en compte dans le calcul du nombre de logements devant être affectés au logement locatif social au même titre que les nouveaux logements créés à l'issue de la division.

Ainsi les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes ne créant pas de nouveaux logements ne sont pas concernés par ce dispositif.

**Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Orientations d'Aménagement et de Programmation dans lesquelles un programme spécifique est défini :**

- **Pour l'OAP « Pôle gare »** : En réponse à l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, la programmation doit comporter :
    - Ilots A et B : 100% de logements locatifs sociaux ;
    - Ilot C/C1 : 30% minimum de logements locatifs sociaux.
  - **Pour l'OAP « centre-ville »** : aucune prescription de programmation de logements sociaux n'est imposée.
- 
- En application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, des linéaires commerciaux sont représentés au plan de zonage, sur lesquels l'enjeu est de préserver et de développer l'activité commerciale et les activités de service en rez-de-chaussée des constructions.

## CHAPITRE UA2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### UA 2.1 IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

#### UA 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot existant et créé.

##### 2.1.1.1 Règles générales

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Elles peuvent cependant s'édifier en retrait pour assurer une continuité bâtie avec des bâtiments voisins, eux-mêmes implantés en retrait de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées. La mise à l'alignement pourra être assurée par des constructions, des clôtures ou par les deux.

##### Dans le secteur UAb :

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer, ou en retrait d'un mètre minimum.

##### Dans le secteur UAc :

L'implantation des constructions par rapport aux voies devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à ce secteur.

##### 2.1.1.2 Règles particulières

###### Cette prescription ne s'applique pas :

- aux modifications, surélévations, extensions de bâtiments existants s'ils sont implantés en recul de l'alignement. Les modifications et extensions pourront être réalisées dans la continuité de la façade sur rue existante.

###### Aucune règle d'implantation ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc.).

## UA 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot existant et créé.

### 2.1.2.1 Règles générales

#### Champ d'application :

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents non supportés par des poteaux, débords de toiture dans la limite d'une profondeur de 0,60 mètre ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation Thermique par l'extérieur de moins de 0,30 mètre d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les perrons et escaliers d'accès non couverts dans la limite d'une largeur d'un mètre;
- les rampes de garage.

#### Dans la zone UA et le secteur UAa :

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives latérales. À défaut d'implantation sur la seconde limite latérale, les marges d'isolement définies ci-dessous par rapport à celle-ci doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

#### Dans le secteur UAb :

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait, dans le respect des marges d'isolement définies ci-dessous.

#### Dans le secteur UAc :

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à ce secteur.

### 2.1.2.2 Marges d'isolement

#### Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à **2,50 mètres**.

#### Longueur de vue (L)

Toute baie doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative **avec un minimum de 4 mètres**.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

#### Nota :

- *La même règle s'applique dans le cas de création d'ouverture créant des vues directes, sur une construction existante.*  
*Les piscines couvertes dont la hauteur de toiture est supérieure à 1.80m devront respecter les dispositions relatives aux longueurs de vue.*

### **2.1.2.3 Règles particulières**

Les garages et annexes, tels que définis au I.2 du règlement « Définitions », peuvent être édifiées en limite séparative si la hauteur prise en tous points du mur construit au droit de cette limite séparative n'excède pas 3 mètres.

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :

- aux annexes de moins de 5 m<sup>2</sup> qui pourront s'implanter à 1 mètre des limites séparatives.

Les piscines découvertes devront respecter une marge d'isolement au moins égale à 2,50 mètres (margelles comprises).

Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, à condition que ces dernières soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante et sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives,
- dans la limite de 50% de l'emprise de la construction existantes et dans la limite des autres règles.

L'installation de pompes à chaleur ou de tout élément technique lié à la construction devra être implanté à une distance minimum de 2.50 m de la limite séparative.

Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme, une implantation particulière pourra être imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc.).

### **UA 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Aucune prescription.

### **UA 2.1.4 Emprise au sol**

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot existant et créé.

**Dans la zone UA et secteur UAa :**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **50%** de la superficie du terrain.

**Dans les secteurs UAb et UAc :**

Non réglementée.



*Schéma à titre indicatif*

## UA 2.1.5 Hauteur des constructions

La définition de la hauteur de la construction est définie au 1.2 du règlement « Définitions ».

### 2.1.5.1 Règles générales

#### Champs d'application :

Ne sont pas comptés dans la hauteur maximale autorisée :

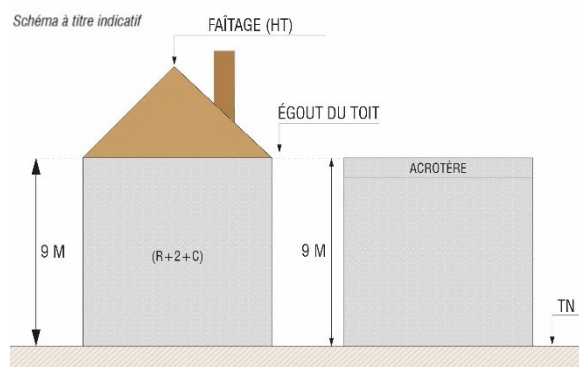
- les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dès lors qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 1,50 mètres et respectent les dispositions de l'article UA 2.2 ;
- les édicules techniques de 3 mètres de hauteur maximum, à condition qu'ils soient intégrés dans un volume fermé ou masqués par un dispositif à claires voies et qu'ils soient implantés ou en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur ou accolés à un mur pignon ;
- les cheminées des chaufferies collectives mutualisées à un ensemble de constructions ;
- les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes.

#### Dans la zone UA, sauf secteurs UAa, UAb et UAc :

La hauteur (H) des constructions à l'égout du toit ou au brisis ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture-terrasse, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 9 mètres.

Les niveaux aménageables autorisés des bâtiments d'habitation sont au maximum :

- 1 rez-de-chaussée, 2 étages, 1 niveau de combles soit  $R+2+C$ .



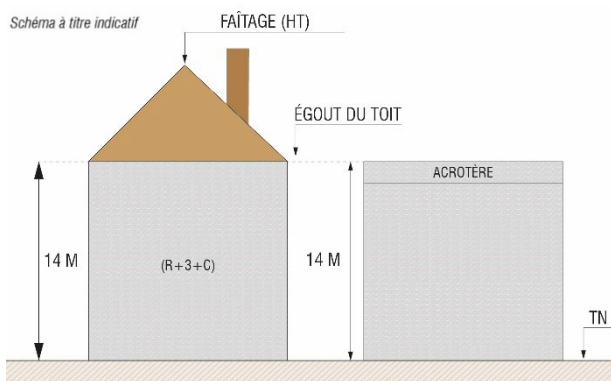
Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.

#### Dans le secteur UAa :

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 14 mètres à l'égout du toit ou au brisis ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

Les niveaux aménageables autorisés des bâtiments d'habitation sont au maximum :

- 1 rez-de-chaussée, 3 étages, 1 niveau de combles soit  $R+3+C$ .



Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

En limite de zone, la hauteur pourra être limitée pour assurer une continuité avec les constructions avoisinantes.

#### Dans le secteur UAb :

La hauteur maximale des constructions devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à ce secteur.

### **Dans le secteur UAc :**

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du sol fini, ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit ou au brisis ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

Le plateau du sol fini ne pourra excéder un plateau de nivellement fixé à 89,60 NGF

### **2.1.5.2 Cas particulier**

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

La hauteur maximale (HT) des annexes et des garages est limitée à 3,60 mètres au faîtage.

Les dispositions figurant dans les règles générales ci-dessus ne s'imposent pas aux travaux de réhabilitation et de rénovation des constructions existantes présentant une hauteur supérieure à celle fixée dans les règles générales ci-dessus à la date d'application du présent règlement, à condition qu'il n'y ait pas augmentation de la hauteur maximale existante.

## **UA 2.2- QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE**

### **UA 2.2.1 Dispositions générales**

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27 du code de l'urbanisme).

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, et leur couleur, les constructions et leurs éventuels dispositifs liés aux énergies renouvelables doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **UA 2.2.2 Dispositions architecturales**

#### **2.2.2.1 Aspect extérieur et façades**

##### **a. Aspect général, volume**

Il est recommandé d'avoir un faîtage parallèle à la rue.

En cas de construction d'un pignon en façade rue, les marges d'isolement devront être respectées nonobstant les dispositions de l'article UA 2.1.2.

Les volumes des constructions neuves et extensions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.

## **b. Matériaux**

En règle générale, toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions ni sur les clôtures.

L'utilisation de matériaux et techniques pérennes, adaptés au caractère architectural du bâti, et cohérents avec les constructions existantes, doit être recherchée, tels que : enduit à la chaux, briques, pierre, moellons, bois etc... Dans tous les cas, les matériaux et techniques utilisés doivent aboutir à une finition et une mise en œuvre de qualité.

Tout matériau présentant un aspect d'imitation de matériau est à proscrire.

Les teintes vives ainsi que le blanc pur (RAL 9010) et le noir ne sont pas conseillés. Il sera recherché une harmonie des couleurs avec les constructions existantes sur le terrain et les lieux environnants.

## **c. Les façades**

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

## **f. Garages**

Les annexes et les garages indépendants de la construction principale seront traitées en harmonie avec celle-ci. Les murs extérieurs seront de même nature et de même tonalité. Les façades en tôle sont interdites pour assurer un aspect de qualité.

Les abris bois sont autorisés dans la mesure où leur surface est inférieure ou égale à 5 m<sup>2</sup>.

### **2.2.2.2 Toitures**

Pour toutes les toitures, les ouvrages techniques tels que les gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

#### **a. Couverture**

Les toitures terrasse sont admises si elles sont justifiées par le parti architectural du projet d'ensemble de la construction. En dehors des édifices techniques et des relevés d'étanchéité, elles devront être traitées à 70% minimum de façon suivante :

- Végétalisées, de façon intensive, semi-intensive ou extensive, selon la structure du bâtiment ;
- Et/ou support de dispositifs d'énergie renouvelable ;
- Et/ou destinées à l'usage des occupants des bâtiments sous réserve du droit des tiers.

L'acrotère doit être accompagné d'une couvertine, d'une corniche simple ou de tout autre système permettant de protéger le mur de façade des effets de ruissellement.

Le garde-corps de sécurité devra être le plus discret possible : par relèvement de l'acrotère ou avec un procédé non opaque.

#### **c. Les ouvertures de toiture**

Les ouvertures doivent respecter l'ordonnance de la façade de la construction (être dans l'alignement des fenêtres en façade).

Les châssis de toit doivent être de proportion plus haute que large et encastré dans le pan de la toiture. Ils pourront comporter des volets roulants dont le coffre sera également encastré.

#### **h. Combles**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

#### **i. Les surélévations**

Les surélévations de toiture doivent être traitées avec soin et réalisées de manière à ne pas nuire à l'harmonie générale de la construction.

### **2.2.2.3 Les éléments techniques**

Aucun élément technique à une construction, annexe ou extension ne peut amener à une réduction de la largeur d'un trottoir, restreindre les conditions d'utilisation par les usagers ou rendre celui-ci non conforme à la réglementation en vigueur.

#### Règle particulière :

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables peuvent être visibles de l'espace public, à condition d'être conçus comme un élément à part entière de la composition architecturale du bâtiment et notamment de la composition de ses façades.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif.

#### **a. Antennes**

Les antennes ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Toute installation d'antenne, même parabolique, est interdite sur la façade donnant sur l'espace public ou toute voie ouverte au public.

#### **b. Pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils**

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils (dont les bornes de recharge de véhicule électrique privée) devront être implantés à un endroit non visible du domaine public et ne pas occasionner de gêne pour le voisinage.

Leur pose en façade sur rue est interdite, ils ne doivent pas être visibles à partir du domaine public et de toute voie privée ouverte à la circulation du public, sauf si la configuration de la parcelle ne le permet pas.

Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu'ils restent peu perceptibles visuellement et qu'ils cherchent à s'intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés et de l'environnement immédiat.

#### **c. Descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de façade. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias ou des terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

#### **d. Rampes de parking**

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettrait pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

#### **e. Edicules et gaines techniques**

Les édicules et gaines techniques ne doivent pas être visibles depuis le domaine public ou toute voie ouverte à la circulation du public.

Les édicules techniques, en toiture ou en terrasse, tels que les machineries d'ascenseur, gaine de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction et par le choix des matériaux et des couleurs être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques, en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle. L'installation de ce type d'élément devra veiller à limiter les nuisances sonores (isolation phonique).

#### **f. Conduits de fumée**

Les cheminées à usage de conduit (aération, fumée, ventilation) doivent comporter un traitement architectural qui s'insère dans l'environnement immédiat de la construction.

L'utilisation d'un conduit de cheminée d'aération/ventilation métallique non recouvert est interdit.

#### **g. Panneaux solaires ou photovoltaïques**

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques privilégiera :

- soit une installation au sol, soit sur un versant de toiture non visible depuis le domaine public, soit sur une construction annexe (garage, appentis, abri de jardin, ...) non visible depuis le domaine public et de toute voie ouverte à la circulation du public.
- une pose de manière groupée, en tenant compte de l'ordonnancement de la façade
- une implantation de préférence en bandeau en bas de toiture.

#### **h. Volets roulants**

Les caissons de volet roulant, installés sur des constructions neuves, ne doivent pas être visibles en façade, depuis le domaine public.

Les caissons de volet roulant, installés sur des bâtiments existants, seront de préférence installés en intérieur. A défaut, ils devront être intégrés dans le gros-œuvre et ne pas présenter de saillie en façade.

### **2.2.2.4 Clôtures**

#### **a. Dispositions générales**

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. Leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les couleurs existantes situées à proximité.

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement existant, ou projeté ou à la limite de la voie privée.

Toutefois, des implantations de clôtures en retrait d'alignement peuvent être admises pour des raisons de sécurité ou de cohérence architecturale.

Les deux faces des clôtures réalisées en maçonnerie doivent recevoir un parement de finition.

#### **b. Clôtures sur rue à créer / à rénover**

Les clôtures seront, de préférence, constituées d'un muret surmonté de grilles métalliques (fer, aluminium) à barreaudage vertical. Le modèle de grilles et de portail sera d'un dessin simple.

La hauteur du muret sera comprise entre 0,80 mètres et 1,20 mètres, couronné d'un chaperon.

La hauteur maximale de la clôture est fixée à 2 mètres maximum et à 2,20 mètres maximum poteaux compris et devra s'accorder avec le caractère de la voie et son environnement.,

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôle, contreplaqué...) est interdit.

D'une manière générale, il convient d'éviter tout emploi de polychlorure de vinyle (PVC).

Les murs en plaques de béton, les éléments en ciment ou en tubes d'acier ou toute imitation de matériaux nobles sont interdits.

La clôture devra respecter une harmonie des couleurs avec la façade de construction. L'usage du blanc pur et du noir sont à proscrire.

Un festonnage pourra être installé sur les grilles sans dépasser la partie en claire-voie.

Le modèle de grilles et de portail sera d'un dessin simple.

Le portail comportera une partie ajourée. Les portails et portillons en panneaux pleins pourront être tolérés en fonction de l'environnement.

La construction de mur plein pourra être tolérée dans la mesure où son aspect, sa dimension, et les matériaux utilisés tiennent compte en priorité de la valorisation de l'espace public. La hauteur sera étudiée pour tenir compte de la largeur de la voie et de l'environnement, ce afin de préserver une proportion harmonieuse.

Les clôtures seront doublées d'une haie vive ou agrémentées de plantes grimpantes.

Les haies sont composées de préférence d'essences végétales champêtres et locales, (les haies de différentes variétés de cupressus, dont les thuyas, sapins et en général tous résineux, sont déconseillées)

Lorsque le terrain est en pente, la clôture sera implantée en palier. Chaque palier sera délimité par un pilier.

### **c. Clôtures en limites séparatives**

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,50 mètres, poteaux compris, mesurée par rapport au niveau du terrain naturel. En cas de différence de niveau de terrain, la hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel le plus haut.

Toutefois, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'alignement des voies, cette hauteur n'excédera pas la hauteur de la clôture en bordure de voie publique.

L'aménagement des clôtures devra permettre le passage de la petite faune sur les limites latérales et de fond de parcelle, à travers la conception de petits espaces de passage entre 10 centimètres et 20 centimètres de diamètre environ tous les 10 mètres, sur l'ensemble du linéaire de la clôture.

Les clôtures seront de préférence doublées de haies vives ou de plantes grimpantes.

Les haies sont composées d'essence végétale champêtre et locale. Les haies de différentes variétés de cupressus, dont les tuyas, sapins et en général tous résineux, sont déconseillées. La liste des espèces envahissantes et allergènes est présentée en annexe du règlement.

En cas de clôture préexistante ne respectant pas les règles ci-dessus, tous travaux sur celle-ci devront être conformes au présent règlement.

### **UA 2.2.3 Eléments bâtis remarquables à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

Les dispositions sont définies dans la partie 1 du règlement chapitre 5 : Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique.

## **UA 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER**

### **UA 2.3.1 Traitement paysager**

Pour les lots issus de divisions foncières, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot existant et créé.

#### **2.3.1.1 Plantations existantes**

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Pour tout abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il doit être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets d'espèces indigènes, de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

*Définition arbres de haute tige : Arbres dont le tronc mesure au moins 40 cm de circonférence à 1,5 m du sol et qui atteint au moins 4 m de hauteur.*

#### **2.3.1.2 Obligation de planter**

Seront comptabilisés dans le pourcentage des espaces verts de pleine terre, les espaces couverts de terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel ainsi que les espaces végétalisés sur dalle dont l'épaisseur de terre végétale sera au minimum d'1,50 mètres.

Seront également, pris en compte dans le pourcentage des espaces verts de pleine terre, les toitures végétalisées pondérées à 50% de la surface de toiture végétalisée.

Sont admises les toitures végétalisées extensives ou intensives.

#### **Dans la zone UA et secteur UAa :**

Une part de 30% minimum de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace vert de pleine terre, distincte des aires de stationnement.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace vert de pleine terre.

Les aires de stationnement extérieures et leurs allées seront traitées avec des matériaux de préférence perméables.

#### **Secteur UAc :**

La surface réservée aux espaces verts de pleine terre et l'obligation de planter devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à ce secteur.

#### **Aménagement particulier des marges de recul :**

Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement, l'espace entre la construction et l'alignement doit recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige, plantes d'agrément)

#### **Parcs de stationnement et leurs accès :**

Les aires de stationnement à créer seront plantées selon la réglementation nationale en vigueur et seront de préférence perméables.

Les voies d'accès et parcs de stationnement situés à proximité des limites parcellaires doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment denses pour former écran.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères sont proscrits.

#### **Exception applicable à l'ensemble de la zone UA :**

*Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.*

### **2.3.1.3 Essences végétales**

Afin de préserver la biodiversité des écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques. Une attention particulière devra également être portée aux essences envahissantes et allergènes dont les listes sont présentées en annexes du règlement. Dans un objectif de sobriété des usages de l'eau, seront également encouragées la plantation d'espèces résistantes à la sécheresse.

### **2.3.1.4 Arbres remarquables et espaces verts à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Les dispositions sont définies dans la partie 1 du règlement chapitre 5 : Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique.

### **UA 2.3.2 Traitement environnemental**

Les dispositions sont définies dans la partie 1 du règlement chapitre 5 : Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique.

### UA 2.3.3 Performances énergétiques

Les dispositions sont définies dans la partie 1 du règlement chapitre 5 : Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique.

## **UA 2.4 - STATIONNEMENT**

### UA 2.4.1 Dispositions générales

Les normes de stationnement sont définies dans la partie 1 du règlement chapitre 5 : Dispositions réglementaires communes.

## **CHAPITRE UA3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **UA 3.1 ACCES ET VOIRIE**

#### **1) Principe général**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### **2) Accès et desserte**

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, répondant à des conditions de commodité, de sécurité de la circulation, et à des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

À défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

En cas de division, l'accès aux terrains sera matérialisé par une voie d'accès d'une largeur minimale de 5 mètres.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

#### **3) Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

La largeur de la voie publique ou privée ne peut être inférieure à 5 mètres.

Des aménagements complémentaires (trottoirs, éclairages, etc...) pourront être imposés lorsque la voie aura une largeur supérieure à 5 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

Pour chaque propriété :

- 1 seule entrée charretière est autorisée pour les terrains ayant une longueur de façade (linéaire en contact avec l'emprise publique) égale ou inférieure à 20 mètres ;
- 2 entrées charretières maximum pour les terrains ayant une longueur de façade comprise entre 20 mètres et 40 mètres ;
- Au-delà de 40 mètres de façade, il est autorisé 1 nouvelle entrée charretière tous les 15 mètres de façade, sans dépasser un total de 3 entrées par terrain et sauf conditions de circulation particulière.

Cette disposition ne s'applique pas aux voies privées desservant plus de deux logements.

L'emplacement des nouvelles entrées charretières doit tenir compte :

- du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers de l'espace public ou des personnes utilisant ces entrées. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des entrées, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- des alignements d'arbres sur la voie publique et autres espaces verts, et assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
- des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie ;
- des entrées existantes sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

**Dans les secteurs UAb et UAc :**

Les accès et la voirie devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation applicables aux zones.

## **UA 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1) Eau potable**

Toute construction, ou installation, à usage d'habitation ou d'activités, doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

### **2) Assainissement**

Les réseaux d'assainissement présent sur la commune d'Ezanville sont de type séparatif. La collecte des effluents est donc assurée par deux canalisations distinctes :

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

Les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, sont prescrites par le règlement en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV).

Certaines voies publiques disposent uniquement d'une canalisation d'eaux usées strictes : le raccordement des eaux pluviales y est proscrit.

Quelle que soit la configuration du réseau public d'assainissement au droit des unités foncières, pour toute construction nouvelle (création ou réhabilitation), les évacuations des eaux usées et pluviales en domaine privé seront créées en mode séparatif.

Le rejet des eaux claires (eaux de drainage, de nappes souterraines, des sources, de pompes à chaleur,...) au réseau public d'eaux usées est interdit. Leur rejet au réseau public d'eaux pluviales est soumis à autorisation préalable du gestionnaire des réseaux publics d'assainissement (la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV)).

Pour tout point concernant l'assainissement public notamment les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, les prescriptions sont celles du règlement en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV).

#### **a) Eaux usées**

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

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

Tout nouveau raccordement au réseau public d'assainissement requière une autorisation administrative de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (formulaire de demande disponible sur le site internet).

L'exécution, en domaine public, de tous les travaux relatifs à l'assainissement eaux usées ou eaux pluviales est réalisée par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée.

Pour les parcelles bâties ou à bâtir non desservies par le réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement non collectif conforme est obligatoire. La faisabilité et le choix de ce dispositif doivent être déterminés par une étude de sol et de définition de filière de traitement, réalisée par un bureau d'étude spécialisé.

Le projet d'installation d'assainissement non collectif devra préalablement être approuvé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) assuré par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée.

Le raccordement des eaux usées autres que domestiques au réseau de collecte public est défini par les autorisations ou les conventions de déversement passées entre la commune, les syndicats et des établissements industriels, commerciaux et artisanaux à la suite des demandes de débranchements et de déversements au réseau de collecte ou de transport. A cet effet, il convient de se rapprocher du service « Station de Dépollution et Industriels » du Syndicat Mixte pour l'Aménagement Hydraulique (SIAH).

Selon le règlement d'assainissement du Syndicat Mixte pour l'Aménagement Hydraulique (SIAH), les eaux de vidange de bassin de natation public ou privé, après neutralisation du chlore, hors période de crue et à débit limité, à une température n'excédant pas 30°C, doivent être rejetées au réseau d'eaux pluviales. Les eaux de nettoyage des filtres de bassin de natation doivent être évacuées au réseau public d'eaux usées. Le dossier, comprenant la localisation, le volume, les périodes prévues d'utilisation, le mode de traitement retenu, mode de vidange et fréquence prévue pour celle-ci sera présenté au SIAH. L'évacuation des eaux de vidange sera réalisée dans les conditions suivantes :

- Uniquement par temps sec et au minimum 24 heures après un épisode pluvieux,

- Après neutralisation du niveau résiduel de désinfectant,
- Réduction du débit de vidange (limite à 3 l/s recommandée). »

### ***b) Eaux pluviales***

La **gestion des eaux pluviales à la source et sans rejet** au réseau d'assainissement ou au cours d'eau, **doit être systématiquement recherchée pour toutes les occurrences pluviales**. Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Elles devront être soit infiltrées (sous réserve de la nature du sol : perméabilité suffisante, absence de gypse, de carrière), soit évapotranspirées, soit régulées ou éventuellement traitées suivant les cas, avant le raccordement. De plus, Pour tout projet d'aménagement, les rejets excédentaires d'eaux pluviales devront être régulés par rapport à une pluie d'occurrence 50 ans (voire supérieure si la protection des personnes et des biens l'impose), en respectant les consignes de débit de fuite global limité à 0,7 l/s/ha, dans la limite de la faisabilité technique. Ces consignes limites pourront être plus restrictives et mises en place par le SIAH si les conditions d'exploitation des réseaux d'assainissement ou de maîtrise de l'écoulement des cours d'eau l'exigent (surcharge hydraulique)

Si la restitution au sol de la totalité des eaux pluviales n'est pas possible, les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols doivent être utilisés à leur maximum pour limiter le rejet d'eau pluviales au réseau et a minima, il devra être recherché le zéro rejet des pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24 h. **Une gestion à ciel ouvert, gravitaire, paysagèrement intégrée à l'aménagement et supports d'autres usages** (parkings, aires de jeux, jardins inondables...) est à mettre en place en priorité.

Lorsque l'infiltration, l'évaporation ou la réutilisation à la parcelle de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible, l'autorisation de raccordement au réseau pluvial peut être accordée.

Toute installation visant à la récupération et stockage des eaux pluviales devront se conformer aux prescriptions de l'arrêté en vigueur du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

#### Stationnement des véhicules :

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

### **3) Autres réseaux**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

### **4) Déchets urbains et encombrants**

Les types de constructions, ci-après définies devront comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficultés tous les conteneurs nécessaires à la collecte des déchets. Chaque local doit être pourvu d'un robinet pour le lavage des conteneurs et d'un écoulement.

Pour les constructions collectives à usage d'habitation :

- Les locaux de stockage des déchets doivent être situés au rez-de-chaussée. Ils doivent permettre un accès direct et permanent aux conteneurs destinés à recevoir la collecte sélective.
- Pour le rangement des conteneurs, la surface minimale du local sera obtenue selon un ratio de 0,3m<sup>2</sup> par logement. Cette surface ne pourra pas être inférieure à 2m<sup>2</sup>.
- Un espace destiné au stockage des encombrants doit être prévu, dans un local recevant les conteneurs ou dans un local spécifique. Sa surface minimale sera obtenue par un ratio de 0,3m<sup>2</sup> par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher construite.

Pour les lotissements ou les groupes d'habitations :

- Un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété, proche de la voirie.

Pour les constructions à destination de commerce :

- Les locaux destinés au stockage des déchets devront être indépendants de ceux prévus pour les habitations.
- Ils devront avoir une surface minimale de 3 m<sup>2</sup> pour les commerces dont la surface de plancher est inférieure à 50 m<sup>2</sup>, 4 m<sup>2</sup> pour les commerces dont la surface de plancher est comprise entre 50 m<sup>2</sup> et 100 m<sup>2</sup>, 5 m<sup>2</sup> pour les commerces dont la surface de plancher est supérieure à 100m<sup>2</sup>. Pour ces derniers, il sera demandé 1m<sup>2</sup> de surface supplémentaire pour le local déchet par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher construite.

Pour les constructions à destination autre que de l'habitation ou de commerce dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>, les locaux destinés à l'entreposage des déchets devront avoir une surface minimale de 4m<sup>2</sup>, puis il sera demandé l'ajout de 1m<sup>2</sup> de surface supplémentaire par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher construite.

L'enlèvement des ordures ménagères se fera conformément aux pratiques de la collectivité compétente, notamment en ce qui concerne le tri sélectif.

## **5) Alimentations pour véhicules rechargeables**

Les constructions nouvelles doivent respecter le Code de l'Habitation et de la Construction en vigueur relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

## **6) Réseau de communication électronique**

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique. Ce raccordement au réseau sera enterré sur la parcelle.

## LA ZONE UC

*La zone UC correspond à des secteurs d'habitations collectives principalement.*

La zone comprend les secteurs UCa, UCb, UCc et un secteur UCd réparti en deux sous-secteurs UCd1 et UCd2, qui bénéficient de dispositions particulières.

Le **sous-secteur UCd1**, situé en bordure de la RD 301 limitrophe de la commune de Domont, est couvert en partie par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les **sous-secteurs UCd1 et UCd2**, situés sur le secteur des abattoirs, sont couverts en partie par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

### PRINCIPES REGLEMENTAIRES :

- Maintenir la caractéristique d'habitats collectifs aérés, avec des bâtiments en ordre discontinu évoluant dans un cadre paysager.



## RAPPELS RELATIFS AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et technologiques marquant le territoire d'Ezanville.

### LES RISQUES ET NUISANCES :

#### **1) Isolation acoustique des bâtiments à usage d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

L'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 précise pour chacun des tronçons d'infrastructures de transports terrestres existantes ou en projet sur le territoire de la commune (routières, ferroviaires):

- le classement dans une des cinq catégories définies par l'arrêté du 30 mai 1996
- la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons
- les prescriptions d'isolement acoustique à respecter dans ces secteurs.

La R.D. 301 est de **catégorie 2**.

La R.D. 370, la rue de la Gare, l'avenue du Mal Foch sont de **catégorie 4**.

**Dans une bande de 250 m pour les voies de catégorie 2, de 30 m pour les voies de catégorie 4 et de 10 m pour les voies de catégorie 5, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.**

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions figurant en annexe du PLU.

L'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 et la carte de classement des infrastructures de transports terrestres dans la commune d'Ezanville sont joints en annexe du PLU.

#### **2) Terrains alluvionnaires compressibles :**

Le plan de zonage 1/2 matérialise des zones d'alluvions tourbeuses compressibles où l'eau est présente à moins de deux mètres de profondeur.

Dans ces secteurs, il est recommandé aux constructeurs de réaliser une étude de sol spécifique visant la reconnaissance du taux de travail admissible au sol et du risque de tassement.

#### **3) Le risque d'exposition au plomb**

Par **arrêté préfectoral du 22 décembre 2000**, fixant le plan de zones à risque d'exposition au plomb dans le Val d'Oise, la totalité du territoire communal constitue une zone à risque d'exposition au plomb, en ce qui concerne les peintures et revêtements intérieurs, conformément aux règles en vigueur.

L'arrêté préfectoral et la note d'information sur l'application de cet arrêté sont joints en annexe du PLU.

#### **4) Aléas inondation par ruissellement et par débordement de cours d'eau**

La commune est concernée par un aléa d'inondation par ruissellement ainsi que par un aléa d'inondation par débordement de cours d'eau. Dans les secteurs concernés, les projets d'aménagement et de construction veilleront à intégrer la prise en compte de ces risques dans leur conception et leur implantation. Les cartes de ces aléas sont jointes en annexes sanitaires du PLU.

## **LES PROTECTIONS**

### **5) Éléments paysagers à protéger :**

Les sentes identifiées au rapport de présentation et localisés au plan de zonage, font l'objet des protections prévues à l'article UC 3 en application de l'article L 151-38 du Code de l'Urbanisme.

### **6) Périmètre de protection du captage F5**

Les prescriptions des mesures de protection pour le périmètre de protection éloigné du captage F5 (indiqué au plan de zonage) sont également précisées dans l'arrêté préfectoral.

# CHAPITRE UC1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## UC 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

| Destinations / Sous-destinations                                |                                                                             | UC, UCa, UCb, UCc | UCd1, UCd2 |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------|
| Habitation                                                      | Logement                                                                    | AC                | AC         |
|                                                                 | Hébergement                                                                 | AC                | AC         |
| Commerce et activités de service                                | Artisanat et commerce de détail                                             | AC                | I          |
|                                                                 | Restauration                                                                | A                 | I          |
|                                                                 | Commerce de gros                                                            | I                 | I          |
|                                                                 | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle               | AC                | AC         |
|                                                                 | Cinéma                                                                      | I                 | I          |
|                                                                 | Hôtels                                                                      | I                 | I          |
|                                                                 | Autres hébergements touristiques                                            | I                 | I          |
| Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire | Industrie                                                                   | I                 | I          |
|                                                                 | Entrepôt                                                                    | I                 | I          |
|                                                                 | Bureau                                                                      | AC                | AC         |
|                                                                 | Centre de congrès et exposition                                             | I                 | I          |
|                                                                 | Cuisine dédiée à la vente en ligne                                          | I                 | I          |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics             | Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés                | A                 | A          |
|                                                                 | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | A                 | A          |
|                                                                 | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                 | AC                | I          |
|                                                                 | Salles d'art et de spectacles                                               | A                 | I          |
|                                                                 | Equipements sportifs                                                        | A                 | I          |
|                                                                 | Lieux de culte                                                              | I                 | I          |
|                                                                 | Autres équipements recevant du public                                       | A                 | I          |
| Exploitations agricoles et forestières                          | Exploitation agricole                                                       | I                 | I          |
|                                                                 | Exploitation forestière                                                     | I                 | I          |

|    |                      |
|----|----------------------|
| A  | Autorisé             |
| AC | Admis sous condition |
| I  | Interdit             |

**Par ailleurs, sont également interdits :**

- Les installations et occupations du sol de toute nature si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
- Les constructions soumises à un régime d'autorisation ou d'enregistrement au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, et fabriquant, utilisant, ou stockant des substances carburantes, explosives, inflammables ou combustibles.
- Les affouillements et les exhaussements des sols qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes.
- Les carrières.
- Les décharges ou dépôts de toute nature, de détail de démolition, de déchets ou d'épaves de véhicules.

**Sont admis sous condition :**

**Dans l'ensemble des zones, à l'exception des sous-secteurs UCd1 et UCd2 :**

- Les constructions et les installations à destination d'artisanat et commerce de détail, de bureau, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, si elles ne portent atteinte ni à la salubrité, ni à la sécurité et ne constituent pas une nuisance (bruit, pollution, olfaction, esthétique) avec le bâti environnant.

**Dans l'ensemble des zones :**

- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Les constructions et les installations à destination de bureau et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, si elles ne portent atteinte ni à la salubrité, ni à la sécurité et ne constituent pas une nuisance (bruit, pollution, olfaction, esthétique) avec le bâti environnant.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'en cas de réalisation d'un programme de logements collectifs ou individuels, elles présentent un pourcentage de logements locatifs sociaux défini au UC 1.2, à l'exception des Orientations d'Aménagement et de Programmation dans lesquelles un programme spécifique est définie.

***Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances.***

## UC 1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- En cas de réalisation d'un programme comprenant 8 à 15 logements, 25% minimum de ce programme doit comporter des logements locatifs sociaux.
- En cas de réalisation d'un programme comprenant plus de 15 logements, 30% minimum de ce programme doit comporter des logements locatifs sociaux.

Le nombre de logements sociaux sera arrondi à l'unité supérieure.

Ceci s'applique aux constructions neuves et aux divisions de constructions existantes. Dans ce dernier cas, les logements existants avant la division sont à prendre en compte dans le calcul du nombre de logements devant être affectés au logement locatif social au même titre que les nouveaux logements créés à l'issue de la division.

Ainsi les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes ne créant pas de nouveaux logements ne sont pas concernés par ce dispositif.

**Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Orientations d'Aménagement et de Programmation dans lesquelles un programme spécifique est défini :**

- **Pour l'OAP « Secteur des abattoirs » :** En réponse à l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, la programmation doit comporter 30% minimum de logements locatifs sociaux, à l'échelle de la globalité des constructions de la zone.
- **Pour le secteur UCd1 couvert par l'OAP « 12, avenue Jean Rostand » uniquement :** En réponse à l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, la programmation doit comporter 100% de logements locatifs sociaux, pour le programme de logements collectifs définis dans l'OAP.

## CHAPITRE UC2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### UC 2.1 IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

#### UC 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

##### 2.1.1.1 Règles générales

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot existant et créé.

##### Dans la zone UC et secteur UCa :

Les constructions doivent être édifiées à une distance **d'au moins 8 mètres de l'alignement**.

##### Dans les secteurs UCb et UCc :

Les constructions pourront être édifiées à **l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées ou bien observer un retrait**.

##### Dans les secteurs UCd1 et UCd2 :

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 4 mètres de l'alignement ou dans le respect des prescriptions de l'OAP.

##### 2.1.1.2 Règles particulières

##### Cette prescription ne s'applique pas :

- aux modifications, extensions, surélévations de bâtiments existants qui pourront s'étendre dans la continuité des façades existantes sauf si le projet d'extension susceptibles de compromettre l'élargissement à long terme de la voie.
- lorsqu'il s'agit d'un rez-de-chaussée à usage commercial.

##### Aucune règle d'implantation ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc.).

##### Implantation par rapport à la RD 11 :

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 5 mètres de l'alignement de la départementale 11.

## UC 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 2.1.2.1 Règles générales

#### Champ d'application :

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents non supportés par des poteaux, débords de toiture dans la limite d'une profondeur de 0,60 mètre ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation Thermique par l'extérieur de moins de 0,30 mètre d'épaisseur.;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les perrons et escaliers d'accès non couverts dans la limite d'une largeur d'un mètre;
- les rampes de garage.

#### Dans la zone UC et les secteurs UCa et UCb :

Les constructions doivent respecter les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives.

#### Dans le secteur UCc :

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative. A défaut, les marges d'isolement s'imposent.

#### Dans les sous-secteurs UCd1 et UCd2 :

Les constructions doivent respecter les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives et respecter les prescriptions des OAP lorsque celles-ci s'appliquent.

### 2.1.2.2 Marges d'isolement

#### Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 2,50 mètres.

#### Longueur de vue (L)

Toute baie doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 mètres. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

#### Nota :

- *La même règle s'applique dans le cas de création d'ouverture créant des vues directes, sur une construction existante.*
- *Les piscines couvertes dont la hauteur de toiture est supérieure à 1.80m devront respecter les dispositions relatives aux longueurs de vue.*

### **2.1.2.3 Règles particulières**

Les garages et annexes, tels que définis au I.2 du règlement « Définitions », peuvent être édifiés en limite séparative si la hauteur prise en tout point du mur construit au droit de cette limite séparative n'excède pas 3 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère et 3,60 mètres au faîtage.

Les modifications, extensions ou surélévation de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, à condition que ces dernières soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante et sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- dans la limite de 50% de l'emprise de la construction existante et dans la limite des autres règles.

L'installation de pompes à chaleur ou de tout élément technique lié à la construction devra être implanté à une distance minimum de 2.50 mètres de la limite séparative.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc.).

### **UC 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Aucune prescription.

#### **Dans les sous-secteurs UCd1 et UCd2 :**

La distance en tout point entre deux constructions principales non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à la hauteur (H) de la construction la plus haute ( $H=L$ ).

#### **Champ d'application :**

Des constructions reliées par des éléments d'architecture ou passerelle ouverte ou close, arche ou arcade constituent une même construction et ne relèvent pas du présent article.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul des distances dans l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, balcons ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 mètre d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite
- les rampes de garage
- les perrons et escaliers d'accès.

#### **Les règles du présent article ne s'appliquent pas :**

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux piscines non couvertes,

- à l'aménagement (surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée.

#### **UC 2.1.4 Emprise au sol**

Aucune prescription.

#### **Dans les sous-secteurs UCd1 et UCd2 :**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **50%** de la superficie du terrain.

#### **UC 2.1.5 Hauteur des constructions**

*La définition de la hauteur de la construction est définie au 1.2 du règlement « Définitions ».*

##### **2.1.5.1 Règles générales**

##### **Champs d'application :**

Ne sont pas comptés dans la hauteur maximale autorisée :

- les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dès lors qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 1,50 mètres et respectent les dispositions de l'article UC 2.2 ;
- les édicules techniques de 3 mètres de hauteur maximum, à condition qu'ils soient intégrés dans un volume fermé ou masqués par un dispositif à claires voies et qu'ils soient implantés ou en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur ou accolés à un mur pignon ;
- les cheminées des chaufferies collectives mutualisées à un ensemble de constructions ;
- les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes.

#### **Dans la zone UC, excepté dans les secteurs UCa et UCb :**

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 18 mètres à l'égout du toit ou au brisis ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

Les niveaux aménageables autorisés des constructions sont au maximum : 1 rez-de-chaussée, 5 étages, 1 niveau de combles soit R+5+C.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

#### **Dans les secteurs UCa, UCb :**

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit ou au brisis ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

Les niveaux aménageables autorisés des constructions sont au maximum : 1 rez-de-chaussée, 3 étages, 1 niveau de combles soit R+3+C.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

#### **Dans le secteur UCc :**

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 14 mètres (R+4) à l'égout du toit ou au brisis ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

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

#### **Dans le sous-secteur UCd1 :**

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit ou au brisis ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture-terrasse (R+2+C/R+2+A) et 13 mètres au faîtage (HT).

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

#### **Dans le sous-secteur UCd2 :**

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit ou au brisis ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse (R+3+C/R+3+A) et 16 mètres au faîtage (HT).

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

#### **2.1.5.2 Cas particulier**

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

Les dispositions figurant dans les règles générales ci-dessus ne s'imposent pas aux travaux de réhabilitation et de rénovation des constructions existantes présentant une hauteur supérieure à celle fixée dans les règles générales ci-dessus à la date d'application du présent règlement, à condition qu'il n'y ait pas augmentation de la hauteur maximale existante.

## **UC 2.2- QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE**

### **UC 2.2.1 Dispositions générales**

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27 du code de l'urbanisme).

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, et leur couleur, les constructions et leurs éventuels dispositifs liés aux énergies renouvelables doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **UC 2.2.2 Dispositions architecturales**

### **2.2.2.1 Aspect extérieur et façades**

#### **a. Aspect général, volume**

Il est recommandé d'avoir un faîtage parallèle à la rue.

En cas de construction d'un pignon en façade rue, les marges d'isolement devront être respectées nonobstant les dispositions de l'article UC 2.1.2.

Les volumes des constructions neuves et extensions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.

#### **b. Matériaux**

En règle générale, toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions ni sur les clôtures.

L'utilisation de matériaux et techniques pérennes, adaptés au caractère architectural du bâti, et cohérents avec les constructions existantes, doit être recherchée, tels que : enduit à la chaux, briques, pierre, moellons, bois etc... Dans tous les cas, les matériaux et techniques utilisés doivent aboutir à une finition et une mise en œuvre de qualité.

Tout matériau présentant un aspect d'imitation de matériau est à proscrire.

Les teintes vives ainsi que le blanc pur (RAL 9010) et le noir ne sont pas conseillés. Il sera recherché une harmonie des couleurs avec les constructions existantes sur le terrain et les lieux environnants.

#### **c. Les façades**

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

#### **d. Garages**

Les annexes et les garages indépendants de la construction principale seront traitées en harmonie avec celle-ci. Les murs extérieurs seront de même nature et de même tonalité. Les façades en tôle sont interdites pour assurer un aspect de qualité.

Les abris bois sont autorisés dans la mesure où leur surface est inférieure ou égale à 5 m<sup>2</sup>.

### **2.2.2.2 Toitures**

Pour toutes les toitures, les ouvrages techniques tels que les gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

#### **a. Couverture**

Les toitures terrasse sont admises si elles sont justifiées par le parti architectural du projet d'ensemble

de la construction. En dehors des édicules techniques et des relevés d'étanchéité, elles devront être traitées à 70% minimum de façon suivante :

- Végétalisées, de façon intensive, semi-intensive ou extensive, selon la structure du bâtiment ;
- Et/ou support de dispositifs d'énergie renouvelable ;
- Et/ou destinées à l'usage des occupants des bâtiments sous réserve du droit des tiers.

L'acrotère doit être accompagné d'une couvertine, d'une corniche simple ou de tout autre système permettant de protéger le mur de façade des effets de ruissellement.

Le garde-corps de sécurité devra être le plus discret possible : par relèvement de l'acrotère ou avec un procédé non opaque.

#### **b. Les ouvertures de toiture**

Les ouvertures doivent respecter l'ordonnance de la façade de la construction (être dans l'alignement des fenêtres en façade).

Les châssis de toit doivent être de proportion plus haute que large et encastré dans le pan de la toiture. Ils pourront comporter des volets roulants dont le coffre sera également encastré.

#### **e. Combles**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

#### **f. Les surélévations**

Les surélévations de toiture doivent être traitées avec soin et réalisées de manière à ne pas nuire à l'harmonie générale de la construction.

### **2.2.2.3 Les éléments techniques**

Aucun élément technique à une construction, annexe ou extension ne peut amener à une réduction de la largeur d'un trottoir, restreindre les conditions d'utilisation par les usagers ou rendre celui-ci non conforme à la réglementation en vigueur.

#### Règle particulière :

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables peuvent être visibles de l'espace public, à condition d'être conçus comme un élément à part entière de la composition architecturale du bâtiment et notamment de la composition de ses façades.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif.

#### **a. Antennes**

Les antennes ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Toute installation d'antenne, même parabolique, est interdite sur la façade donnant sur l'espace public ou toute voie ouverte au public.

#### **b. Descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de façade. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias ou des terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

#### **c. Rampes de parking**

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettrait pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

#### **d. Edicules et gaines techniques**

Les édicules et gaines techniques ne doivent pas être visibles depuis le domaine public ou toute voie ouverte à la circulation du public.

Les édicules techniques des constructions couvertes par une toiture à pente, tels que les machineries d'ascenseur, gaine de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction et par le choix des matériaux et des couleurs être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques, en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle. L'installation de ce type d'élément devra veiller à limiter les nuisances sonores (isolation phonique).

#### **e. Conduits de fumée**

Les cheminées à usage de conduit (aération, fumée, ventilation) doivent comporter un traitement architectural qui s'insère dans l'environnement immédiat de la construction.

L'utilisation d'un conduit de cheminée d'aération/ventilation métallique non recouvert est interdit.

#### **f. Panneaux solaires ou photovoltaïques**

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques privilégiera :

- soit une installation au sol, soit sur un versant de toiture non visible depuis le domaine public, soit sur une construction annexe (garage, appentis, abri de jardin, ...) non visible depuis le domaine public et de toute voie ouverte à la circulation du public.
- une pose de manière groupée, en tenant compte de l'ordonnancement de la façade
- une implantation de préférence en bandeau en bas de toiture.

#### **g. Volets roulants**

Les caissons de volet roulant, installés sur des constructions neuves, ne doivent pas être visibles en façade, depuis le domaine public.

Les caissons de volet roulant, installés sur des bâtiments existants, seront de préférence installés en intérieur. A défaut, ils devront être intégrés dans le gros-œuvre et ne pas présenter de saillie en façade.

#### **2.2.2.4 Clôtures**

##### **a. Dispositions générales**

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. Leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les couleurs existantes situées à proximité.

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement existant, ou projeté ou à la limite de la voie privée.

Toutefois, des implantations de clôtures en retrait d'alignement peuvent être admises pour des raisons de sécurité ou de cohérence architecturale.

Les deux faces des clôtures réalisées en maçonnerie doivent recevoir un parement de finition.

##### **b. Clôtures sur rue à créer / à rénover**

Les clôtures seront, de préférence, constituées d'un muret surmonté de grilles métalliques (fer, aluminium) à barreaudage vertical. Le modèle de grilles et de portail sera d'un dessin simple.

La hauteur du muret sera comprise entre 0,80 mètres et 1,20 mètres, couronné d'un chaperon.

La hauteur maximale de la clôture est fixée à 2 mètres maximum et à 2,20 mètres maximum poteaux compris et devra s'accorder avec le caractère de la voie et son environnement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôle, contreplaqué...) est interdit.

D'une manière générale, il convient d'éviter tout emploi de polychlorure de vinyle (PVC).

Les murs en plaque de béton, les éléments en ciment ou en tubes d'acier ou toute imitation de matériaux sont interdits.

La clôture devra respecter une harmonie des couleurs avec la façade de construction. L'usage du blanc pur et du noir sont à proscrire.

Un festonnage pourra être installé sur les grilles sans dépasser la partie en claire-voie.

Le modèle de grilles et de portail sera d'un dessin simple.

Le portail comportera une partie ajourée. Les portails et portillons en panneaux pleins pourront être tolérés en fonction de l'environnement.

La construction de mur plein pourra être tolérée dans la mesure où son aspect, sa dimension, et les matériaux utilisés tiennent compte en priorité de la valorisation de l'espace public. La hauteur sera étudiée pour tenir compte de la largeur de la voie et de l'environnement, ce afin de préserver une proportion harmonieuse.

Les clôtures seront doublées d'une haie vive ou agrémentées de plantes grimpantes.

Les haies sont composées de préférence d'essences végétales champêtres et locales, (les haies de différentes variétés de cupressus, dont les thuyas, sapins et en général tous résineux, sont déconseillées)

Lorsque le terrain est en pente, la clôture sera implantée en palier. Chaque palier sera délimité par un pilier.

### **c. Clôtures en limites séparatives**

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,50 mètres, poteaux compris, mesurée par rapport au niveau du terrain naturel. En cas de différence de niveau de terrain, la hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel le plus haut.

Toutefois, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'alignement des voies, cette hauteur n'excédera pas la hauteur de la clôture en bordure de voie publique.

L'aménagement des clôtures devra permettre le passage de la petite faune sur les limites latérales et de fond de parcelle, à travers la conception de petits espaces de passage entre 10 centimètres et 20 centimètres de diamètre environ tous les 10 mètres, sur l'ensemble du linéaire de la clôture.

Les clôtures seront de préférence doublées de haies vives ou de plantes grimpantes.

Les haies sont composées d'essence végétale champêtre et locale. Les haies de différentes variétés de cupressus, dont les tuyas, sapins et en général tous résineux, sont déconseillées. La liste des espèces envahissantes et allergènes est présentée en annexe du règlement.

En cas de clôture préexistante ne respectant pas les règles ci-dessus, tous travaux sur celle-ci devront être conformes au présent règlement.

## **UC 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER**

### **UC 2.3.1 Traitement paysager**

Pour les lots issus de divisions foncières, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot existant et créé.

#### **2.3.1.1 Plantations existantes**

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Pour tout abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il doit être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets d'espèces indigènes, de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

*Définition arbres de haute tige : Arbres dont le tronc mesure au moins 40 cm de circonférence à 1,5 m du sol et qui atteint au moins 4 m de hauteur.*

#### **2.3.1.2 Obligation de planter**

Seront comptabilisés dans le pourcentage des espaces verts de pleine terre, les espaces couverts de terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel ainsi que les espaces végétalisés sur dalle dont l'épaisseur de terre végétale sera au minimum d'1,50 mètres.

Seront également pris en compte dans le pourcentage des espaces verts de pleine terre, les toitures végétalisées pondérées à 50% de la surface de toiture végétalisée.

Sont admises les toitures végétalisées extensives ou intensives.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace vert de pleine terre.

Les aires de stationnement extérieures et leurs allées seront traitées avec des matériaux perméables.

#### Parcs de stationnement et leurs accès :

Les aires de stationnement à créer seront plantées suivant la réglementation nationale en vigueur et seront de préférence perméables.

Les voies d'accès et parcs de stationnement situés à proximité des limites parcellaires doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment denses pour former écran.

#### Dans la zone UC et secteurs UCa, UCb, UCc, UCd1 et UCd2 :

Une part de 30% minimum de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace vert de pleine terre, distincte des aires de stationnement.

- **Marge d'isolement paysagère**

Des marges d'isolement paysagères à créer ou à préserver sont identifiées au plan de zonage dans les secteurs UCd1 et UCd2.

#### **2.3.1.3 Essences végétales**

Afin de préserver la biodiversité des écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques. Une attention particulière devra également être portée aux essences envahissantes et allergènes dont les listes sont présentées en annexes du règlement. Dans un objectif de sobriété des usages de l'eau, seront également encouragées la plantation d'espèces résistantes à la sécheresse.

#### **2.3.1.4 Alignements d'arbres et arbres remarquables à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Les dispositions sont définies dans la partie 1 du règlement chapitre 5 : Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique.

#### **UC 2.3.2 Traitement environnemental**

Les dispositions sont définies dans la partie 1 du règlement chapitre 5 : Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique.

#### **UC 2.3.3 Performances énergétiques**

Les dispositions sont définies dans la partie 1 du règlement chapitre 5 : Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique.

## UC 2.4 - STATIONNEMENT

### UC 2.4.1 Dispositions générales

Les normes de stationnement sont définies dans la partie 1 du règlement chapitre 5 : Dispositions réglementaires communes.

## CHAPITRE UC3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### UC 3.1 ACCES ET DESSERTE

#### **1) Principe général**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### **2) Accès et desserte**

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, répondant à des conditions de commodité, de sécurité de la circulation, et a des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

À défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les lots issus de la division d'une unité foncière devront disposer, pour être constructible, d'un accès d'une largeur minimum de 5 mètres. (Voir définitions au I.2 du règlement).

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

#### **3) Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

La largeur de la voie publique ou privée ne peut être inférieure à 5 mètres.

Des aménagements complémentaires (trottoirs, éclairages, etc...) pourront être imposés lorsque la voie aura une largeur supérieure à 5 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

#### **4) Sentes piétonnes**

Les sentes repérées au plan de zonage devront être préservées en application de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant.

### **UC 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1) Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

#### **2) Assainissement**

Les réseaux d'assainissement présent sur la commune d'Ezanville sont de type séparatif. La collecte des effluents est donc assurée par deux canalisations distinctes :

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

Les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, sont prescrites par le règlement en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV).

Certaines voies publiques disposent uniquement d'une canalisation d'eaux usées strictes : le raccordement des eaux pluviales y est proscrit.

Quelle que soit la configuration du réseau public d'assainissement au droit des unités foncières, pour toute construction nouvelle (création ou réhabilitation), les évacuations des eaux usées et pluviales en domaine privé seront créées en mode séparatif.

Le rejet des eaux claires (eaux de drainage, de nappes souterraines, des sources, de pompes à chaleur,...) au réseau public d'eaux usées est interdit. Leur rejet au réseau public d'eaux pluviales est soumis à autorisation préalable du gestionnaire des réseaux publics d'assainissement (la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV)).

Pour tout point concernant l'assainissement public notamment les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, les prescriptions sont celles du règlement en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV).

#### **a) *Eaux usées***

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

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

Tout nouveau raccordement au réseau public d'assainissement requière une autorisation administrative de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (formulaire de demande disponible sur le site internet).

L'exécution, en domaine public, de tous les travaux relatifs à l'assainissement eaux usées ou eaux pluviales est réalisée par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée.

Pour les parcelles bâties ou à bâtir non desservies par le réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement non collectif conforme est obligatoire. La faisabilité et le choix de ce dispositif doivent être déterminés par une étude de sol et de définition de filière de traitement, réalisée par un bureau d'étude spécialisé.

Le projet d'installation d'assainissement non collectif devra préalablement être approuvé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) assuré par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée.

Le raccordement des eaux usées autres que domestiques au réseau de collecte public est défini par les autorisations ou les conventions de déversement passées entre la commune, les syndicats et des établissements industriels, commerciaux et artisanaux à la suite des demandes de débranchements et de déversements au réseau de collecte ou de transport. A cet effet, il convient de se rapprocher du service « Station de Dépollution et Industriels » du Syndicat Mixte pour l'Aménagement Hydraulique (SIAH).

Selon le règlement d'assainissement du Syndicat Mixte pour l'Aménagement Hydraulique (SIAH), les eaux de vidange de bassin de natation public ou privé, après neutralisation du chlore, hors période de crue et à débit limité, à une température n'excédant pas 30°C, doivent être rejetées au réseau d'eaux pluviales. Les eaux de nettoyage des filtres de bassin de natation doivent être évacuées au réseau public d'eaux usées. Le dossier, comprenant la localisation, le volume, les périodes prévues d'utilisation, le mode de traitement retenu, mode de vidange et fréquence prévue pour celle-ci sera présenté au SIAH. L'évacuation des eaux de vidange sera réalisée dans les conditions suivantes :

- Uniquement par temps sec et au minimum 24 heures après un épisode pluvieux,
- Après neutralisation du niveau résiduel de désinfectant,
- Réduction du débit de vidange (limite à 3 l/s recommandée). »

#### ***b) Eaux pluviales***

La **gestion des eaux pluviales à la source et sans rejet** au réseau d'assainissement ou au cours d'eau, **doit être systématiquement recherchée pour toutes les occurrences pluviales**. Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Elles devront être soit infiltrées (sous réserve de la nature du sol : perméabilité suffisante, absence de gypse, de carrière), soit évapotranspirées, soit régulées ou éventuellement traitées suivant les cas, avant le raccordement. De plus, Pour tout projet d'aménagement, les rejets excédentaires d'eaux pluviales devront être régulés par rapport à une pluie d'occurrence 50 ans (voire supérieure si la protection des personnes et des biens l'impose), en respectant les consignes de débit de fuite global limité à 0,7 l/s/ha, dans la limite de la faisabilité technique. Ces consignes limites pourront être plus restrictives et mises en place par le SIAH si les conditions d'exploitation des réseaux d'assainissement ou de maîtrise de l'écoulement des cours d'eau l'exigent (surcharge hydraulique)

Si la restitution au sol de la totalité des eaux pluviales n'est pas possible, les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols doivent être utilisés à leur maximum pour limiter le rejet d'eau pluviales au réseau et a minima, il devra être recherché le zéro rejet des pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24 h. Une gestion à ciel ouvert, gravitaire, paysagèrement intégrée à l'aménagement et supports d'autres usages (parkings, aires de jeux, jardins inondables...) est à mettre en place en priorité.

Lorsque l'infiltration, l'évaporation ou la réutilisation à la parcelle de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible, l'autorisation de raccordement au réseau pluvial peut être accordée.

Toute installation visant à la récupération et stockage des eaux pluviales devront se conformer aux prescriptions de l'arrêté en vigueur du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

#### Stationnement des véhicules :

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

### **3) Autres réseaux**

#### **a) *Electricité-Téléphone***

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

#### **b) *Télévision***

Dans tous les lotissements et les groupes d'habitations comportant plus de 20 logements, il doit être prévu une antenne collective de télévision.

### **4) Déchets urbains et encombrants**

Les types de constructions, ci-après définies devront comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficultés tous les conteneurs nécessaires à la collecte des déchets. Chaque local doit être pourvu d'un robinet pour le lavage des conteneurs et d'un écoulement.

Pour les constructions collectives à usage d'habitation :

- Les locaux de stockage des déchets doivent être situés au rez-de-chaussée. Ils doivent permettre un accès direct et permanent aux conteneurs destinés à recevoir la collecte sélective.
- Pour le rangement des conteneurs, la surface minimale du local sera obtenue selon un ratio de 0,3m<sup>2</sup> par logement. Cette surface ne pourra pas être inférieure à 2m<sup>2</sup>.
- Un espace destiné au stockage des encombrants doit être prévu, dans un local recevant les conteneurs ou dans un local spécifique. Sa surface minimale sera obtenue par un ratio de 0,3m<sup>2</sup> par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher construite.

Pour les lotissements ou les groupes d'habitations :

- Un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété, proche de la voirie.

Pour les constructions à destination de commerce :

- Les locaux destinés au stockage des déchets devront être indépendants de ceux prévus pour les habitations.
- Ils devront avoir une surface minimale de 3 m<sup>2</sup> pour les commerces dont la surface de plancher est inférieure à 50 m<sup>2</sup>, 4 m<sup>2</sup> pour les commerces dont la surface de plancher est comprise entre 50 m<sup>2</sup> et 100 m<sup>2</sup>, 5 m<sup>2</sup> pour les commerces dont la surface de plancher est supérieure à 100m<sup>2</sup>. Pour ces derniers, il sera demandé 1m<sup>2</sup> de surface supplémentaire pour le local déchet par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher construite.

Pour les constructions à destination autre que de l'habitation ou de commerce dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>, les locaux destinés à l'entreposage des déchets devront avoir une surface minimale de 4m<sup>2</sup>, puis il sera demandé l'ajout de 1m<sup>2</sup> de surface supplémentaire par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher construite.

L'enlèvement des ordures ménagères se fera conformément aux pratiques de la collectivité compétente, notamment en ce qui concerne le tri sélectif.

#### **5) Alimentations pour véhicules rechargeables**

Les constructions nouvelles doivent respecter le Code de l'Habitation et de la Construction en vigueur relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

#### **6) Réseau de communication électronique**

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique. Ce raccordement au réseau sera enterré sur la parcelle.

## LA ZONE UEP

La zone UEP correspond à une zone à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectifs.

Elle comprend les sous-secteurs UEPpi et UEPpr relatifs au périmètre de protection immédiat (pi) et rapproché (pr) du captage d'eau potable et qui bénéficient de dispositions particulières.

### PRINCIPES REGLEMENTAIRES :

- Permettre la confortation de l'offre en équipements au gré des besoins, en laissant une certaine souplesse d'implantation.



## RAPPELS RELATIFS AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et technologiques marquant le territoire d'Ezanville.

### RISQUES ET NUISANCES

#### **1) Isolation acoustique des bâtiments à usage d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

L'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 précise pour chacun des tronçons d'infrastructures de transports terrestres existantes ou en projet sur le territoire de la commune (routières, ferroviaires) :

- le classement dans une des cinq catégories définies par l'arrêté du 30 mai 1996
- la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons
- les prescriptions d'isolement acoustique à respecter dans ces secteurs.

La ligne **S.N.C.F. Epinay -Le Tréport-Mers** sont de **catégorie 2**.

La **voie R.D. 370, la rue de la Gare**, est de **catégorie 4**.

La **Bretelle d'échanges B (RN1/RD370)** est de **catégorie 5**.

Dans une bande de **250 m** pour les voies de **catégorie 2**, de **30 m** pour les voies de **catégorie 4** et de **10 m** pour les voies de **catégorie 5**, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

L'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 et la carte de classement des infrastructures de transports terrestres dans la commune d'Ezanville sont joints en annexe du présent règlement.

#### **2) Terrains alluvionnaires compressibles.**

Le plan de zonage matérialise des zones d'alluvions tourbeuses compressibles où l'eau est présente à moins de deux mètres de profondeur.

Dans ces secteurs, il est recommandé aux constructeurs de réaliser une étude de sol spécifique visant la reconnaissance du taux de travail admissible au sol et du risque de tassement.

#### **3) Le risque d'exposition au plomb**

Par arrêté préfectoral du 22 décembre 2000, fixant le plan de zones à risque d'exposition au plomb dans le Val d'Oise, la totalité du territoire communal constitue une zone à risque d'exposition au plomb, en ce qui concerne les peintures et revêtements intérieurs, conformément aux règles en vigueur.

L'arrêté préfectoral et la note d'information sur l'application de cet arrêté sont joints à l'annexe.

#### **4) Aléas inondation par ruissellement et par débordement de cours d'eau**

La commune est concernée par un aléa d'inondation par ruissellement ainsi que par un aléa d'inondation par débordement de cours d'eau. Dans les secteurs concernés, les projets d'aménagement et de construction veilleront à intégrer la prise en compte de ces risques dans leur conception et leur implantation. Les cartes de ces aléas sont jointes en annexes sanitaires du PLU.

## **PROTECTIONS**

### **5) Périmètre de protection du captage F5**

Dans les secteurs UEPpi et UEPpr :

Par arrêté préfectoral, le secteur Pi, au sein du périmètre de protection immédiat du captage F5 et le secteur Pr, au sein du périmètre de protection rapproché du captage F5 d'Ezanville s'imposent en tant que servitude publique au présent règlement du PLU. L'arrêté préfectoral est joint au dossier des « Annexes » du PLU.

Dans l'ensemble de la zone :

Les prescriptions des mesures de protection pour le périmètre de protection éloigné du captage F5 (indiqué au plan de zonage) sont également précisées dans l'arrêté préfectoral.

# CHAPITRE UEP1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## UEP 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

| Destinations / Sous-destinations                                |                                                                             | UEP | UEPi et UEPr |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----|--------------|
| Habitation                                                      | Logement                                                                    | AC  | AC           |
|                                                                 | Hébergement                                                                 | I   | I            |
| Commerce et activités de service                                | Artisanat et commerce de détail                                             | I   | I            |
|                                                                 | Restauration                                                                | I   | I            |
|                                                                 | Commerce de gros                                                            | I   | I            |
|                                                                 | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle               | I   | I            |
|                                                                 | Cinéma                                                                      | I   | I            |
|                                                                 | Hébergement hôtelier et touristique                                         | I   | I            |
| Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire | Industrie                                                                   | I   | I            |
|                                                                 | Entrepôt                                                                    | AC  | I            |
|                                                                 | Bureau                                                                      | A   | I            |
|                                                                 | Centre de congrès et exposition                                             | AC  | I            |
|                                                                 | Cuisine dédiée à la vente en ligne                                          | I   | I            |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics             | Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés                | A   | A            |
|                                                                 | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | A   | A            |
|                                                                 | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                 | A   | I            |
|                                                                 | Salles d'art et de spectacles                                               | A   | I            |
|                                                                 | Equipements sportifs                                                        | A   | I            |
|                                                                 | Lieux de culte                                                              | I   | I            |
|                                                                 | Autres équipements recevant du public                                       | AC  | I            |
| Exploitations agricoles et forestières                          | Exploitation agricole                                                       | I   | I            |
|                                                                 | Exploitation forestière                                                     | I   | I            |

|    |                      |
|----|----------------------|
| A  | Autorisé             |
| AC | Admis sous condition |
| I  | Interdit             |

**Par ailleurs, sont également interdits :**

- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone.
- Les affouillements et les exhaussements des sols qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les carrières
- Les décharges
- Les dépôts de toute nature.

**Dans le secteur UEPpi :**

- Tous les dépôts et stockages de matériel qui ne sont pas directement nécessités par la surveillance, l'exploitation ou l'entretien du captage, les épandages de matières quelle qu'en soit la nature, toute circulation de véhicules, toute activité, tout aménagement et occupation des locaux qui ne sont pas directement nécessaires à l'exploitation des installations.

**Dans le secteur UEPpr :**

- Les dépôts et stockages pas directement nécessaires au captage,
- L'implantation de canalisation de transport d'hydrocarbures liquides,
- Les dépôts permanents ou temporaires de lisiers, de boues de station d'épuration, de boues d'installations classées, de composts de déchets ménagers, de déchets ménagers,
- L'implantation de camping ou d'aires d'accueil des gens du voyage.

**Par ailleurs, sont admis sous condition :**

**Dans la zone UEp :**

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés,
- L'extension ou l'aménagement de constructions existantes à usage d'habitation,
- Les entrepôts s'ils sont liés aux occupations existantes dans la zone,
- Les centres de congrès et d'exposition, à condition d'être compatibles avec les fonctions de la zone,
- Les autres équipements recevant du public s'ils ne portent pas atteintes ni à la salubrité, ni à la sécurité et ne constituent pas une nuisance (bruit, pollution, olfaction, esthétique) avec le bâtiment environnant.

***Les occupations et utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances.***

**Dans le secteur UEPpi**

- les activités liées à l'alimentation en eau potable et à condition qu'elles ne provoquent pas de pollution de l'eau captée.

## UEP 1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Sans objet.

## CHAPITRE UEP2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### UEP 2.1 IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

#### UEP 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

##### 2.1.1.1 Règles générales

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

##### a. Implantation par rapport à la RD 301 :

Les constructions nouvelles doivent respecter les marges de recul portées au plan de zonage ; elles ne peuvent être édifiées à moins de 20 mètres de la bordure de la route départementale.

##### b. Implantation par rapport aux voies ferrées :

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 20 mètres du rail de la voie de circulation principale la plus proche.

##### 2.1.1.2 Règles particulières

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc...).

#### UEP 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

##### 2.1.2.1 Règle générale

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives. À défaut, les marges d'isolement par rapport à celle-ci doivent être respectées.

##### 2.1.2.2 Marges d'isolement

###### Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à **2,50 mètres**.

###### Longueur de vue (L)

Toute baie doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite

séparative avec un minimum de **4 mètres**. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

Nota :

- *La même règle s'applique dans le cas de création d'ouverture créant des vues directes, sur une construction existante.*
- *Les piscines couvertes dont la hauteur de toiture est supérieure à 1.80m devront respecter les dispositions relatives aux longueurs de vue.*

### **2.1.2.3 Règles particulières**

Les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant sur le terrain voisin à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume et hauteur).

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- que les conditions définies à l'annexe I du présent règlement soient respectées.

L'installation de pompes à chaleur ou de tout élément technique lié à la construction devra être implanté à une distance minimum de 2.50m de la limite séparative.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc.).

### **UEP 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Aucune prescription.

### **UEP 2.1.4 Emprise au sol**

Aucune prescription.

### **UEP 2.1.5 Hauteur des constructions**

*La définition de la hauteur de la construction est définie au I.2 du règlement « Définitions ».*

#### **2.1.5.1 Règles générales**

Dans la zone UEP :

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou au brisis ou au sommet de l'acrotère.

#### **2.1.5.2 Règles particulières**

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

Elle pourra toutefois être limitée si l'insertion de l'équipement dans le site est de nature à porter une atteinte grave au paysage.

### **UEP 2.2- QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE**

#### **UEP 2.2.1 Dispositions générales**

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

#### **UEP 2.2.3 Eléments bâtis remarquables à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

Les dispositions sont définies dans la partie 1 du règlement chapitre 5 : Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique.

### **UEP 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER**

#### **UEP 2.3.1 Traitement paysager**

##### **2.3.1.1 Plantations existantes**

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Pour tout abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il doit être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets d'espèces indigènes, de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères sont proscrits.

Une demande d'autorisation de défrichement est obligatoire pour tout massif supérieur à 1 ha, conformément à l'arrêté préfectoral n°2003-059, du 15 septembre 2003.

*Définition arbres de haute tige : Arbres dont le tronc mesure au moins 40 cm de circonférence à 1,5 m du sol et qui atteint au moins 4 m de hauteur.*

#### **2.3.1.2 Obligation de planter**

Les parcs de stationnement seront paysagers suivant la réglementation nationale en vigueur et seront de préférence perméables.

Les aires de stationnement extérieures et leurs allées à créer seront plantées selon la réglementation nationale en vigueur et seront de préférence traitées avec des matériaux perméables.

- **Marge d'isolement paysagère**

Des marges d'isolement paysagères à créer ou à préserver sont identifiées au plan de zonage dans la zone UEP.

#### **2.3.1.3 Essences végétales**

Afin de préserver la biodiversité des écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques. Une attention particulière devra également être portée aux essences envahissantes et allergènes dont les listes sont présentées en annexes du règlement. Dans un objectif de sobriété des usages de l'eau, seront également encouragées la plantation d'espèces résistantes à la sécheresse

#### **2.3.1.5 Alignements d'arbres et arbres remarquables à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Les dispositions sont définies dans la partie 1 du règlement chapitre 5 : Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique.

#### **UEP 2.3.2 Traitement environnemental**

Les dispositions sont définies dans la partie 1 du règlement chapitre 5 : Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique.

#### **UEP 2.3.3 Performances énergétiques**

Les dispositions sont définies dans la partie 1 du règlement chapitre 5 : Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique.

## UEP 2.4 - STATIONNEMENT

### UEP 2.4.1 Dispositions générales

Les normes de stationnement sont définies dans la partie 1 du règlement chapitre 5 : Dispositions réglementaires communes.

## CHAPITRE UEP3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### UEP 3.1 ACCES ET DESSERTE

#### **1) Principe général**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### **2) Accès et desserte**

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, répondant à des conditions de commodité, de sécurité de la circulation, et a des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

À défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

#### **3) Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

#### **4) Sentes piétonnes**

Les sentes repérées au plan de zonage devront être préservées en application de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant.

### UEP 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### **1) Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle obligatoirement raccordée au réseau public.

## **2) Assainissement**

Les réseaux d'assainissement présent sur la commune d'Ezanville sont de type séparatif. La collecte des effluents est donc assurée par deux canalisations distinctes :

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

Les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, sont prescrites par le règlement en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV).

Certaines voies publiques disposent uniquement d'une canalisation d'eaux usées strictes : le raccordement des eaux pluviales y est proscrit.

Quelle que soit la configuration du réseau public d'assainissement au droit des unités foncières, pour toute construction nouvelle (création ou réhabilitation), les évacuations des eaux usées et pluviales en domaine privé seront créées en mode séparatif.

Le rejet des eaux claires (eaux de drainage, de nappes souterraines, des sources, de pompes à chaleur,...) au réseau public d'eaux usées est interdit. Leur rejet au réseau public d'eaux pluviales est soumis à autorisation préalable du gestionnaire des réseaux publics d'assainissement (la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV).

Pour tout point concernant l'assainissement public notamment les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, les prescriptions sont celles du règlement en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV).

### **a) Eaux usées**

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

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

Tout nouveau raccordement au réseau public d'assainissement requière une autorisation administrative de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (formulaire de demande disponible sur le site internet).

L'exécution, en domaine public, de tous les travaux relatifs à l'assainissement eaux usées ou eaux pluviales est réalisée par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée.

Pour les parcelles bâties ou à bâtir non desservies par le réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement non collectif conforme est obligatoire. La faisabilité et le choix de ce dispositif doivent être déterminés par une étude de sol et de définition de filière de traitement, réalisée par un bureau d'étude spécialisé.

Le projet d'installation d'assainissement non collectif devra préalablement être approuvé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) assuré par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée.

Le raccordement des eaux usées autres que domestiques au réseau de collecte public est défini par les autorisations ou les conventions de déversement passées entre la commune, les syndicats et des établissements industriels, commerciaux et artisanaux à la suite des demandes de débranchements et de déversements au réseau de collecte ou de transport. A cet effet, il convient de se rapprocher

du service « Station de Dépollution et Industriels » du Syndicat Mixte pour l'Aménagement Hydraulique (SIAH).

Selon le règlement d'assainissement du Syndicat Mixte pour l'Aménagement Hydraulique (SIAH), les eaux de vidange de bassin de natation public ou privé, après neutralisation du chlore, hors période de crue et à débit limité, à une température n'excédant pas 30°C, doivent être rejetées au réseau d'eaux pluviales. Les eaux de nettoyage des filtres de bassin de natation doivent être évacuées au réseau public d'eaux usées. Le dossier, comprenant la localisation, le volume, les périodes prévues d'utilisation, le mode de traitement retenu, mode de vidange et fréquence prévue pour celle-ci sera présenté au SIAH. L'évacuation des eaux de vidange sera réalisée dans les conditions suivantes :

- Uniquement par temps sec et au minimum 24 heures après un épisode pluvieux,
- Après neutralisation du niveau résiduel de désinfectant,
- Réduction du débit de vidange (limite à 3 l/s recommandée). »

### ***b) Eaux pluviales***

La **gestion des eaux pluviales à la source et sans rejet** au réseau d'assainissement ou au cours d'eau, **doit être systématiquement recherchée pour toutes les occurrences pluviales**. Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Elles devront être soit infiltrées (sous réserve de la nature du sol : perméabilité suffisante, absence de gypse, de carrière), soit évapotranspirées, soit régulées ou éventuellement traitées suivant les cas, avant le raccordement. De plus, Pour tout projet d'aménagement, les rejets excédentaires d'eaux pluviales devront être régulés par rapport à une pluie d'occurrence 50 ans (voire supérieure si la protection des personnes et des biens l'impose), en respectant les consignes de débit de fuite global limité à 0,7 l/s/ha, dans la limite de la faisabilité technique. Ces consignes limites pourront être plus restrictives et mises en place par le SIAH si les conditions d'exploitation des réseaux d'assainissement ou de maîtrise de l'écoulement des cours d'eau l'exigent (surcharge hydraulique)

Si la restitution au sol de la totalité des eaux pluviales n'est pas possible, les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols doivent être utilisés à leur maximum pour limiter le rejet d'eau pluviales au réseau et a minima, il devra être recherché le zéro rejet des pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24 h. Une gestion à ciel ouvert, gravitaire, paysagèrement intégrée à l'aménagement et supports d'autres usages (parkings, aires de jeux, jardins inondables...) est à mettre en place en priorité.

Lorsque l'infiltration, l'évaporation ou la réutilisation à la parcelle de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible, l'autorisation de raccordement au réseau pluvial peut être accordée.

Toute installation visant à la récupération et stockage des eaux pluviales devront se conformer aux prescriptions de l'arrêté en vigueur du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

#### Stationnement des véhicules :

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

#### Dans le secteur UEPpr :

La création de bassin de rétention d'eau non étanche est interdite.

### **3) Autres réseaux**

#### ***a) Electricité-Téléphone***

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

## LA ZONE UG

La zone UG correspond à la zone résidentielle réservée principalement à l'habitat individuel, pouvant comporter des activités et des équipements publics.

Elle comprend les secteurs UGa, UGapr, UGb et UGc qui bénéficient de dispositions particulières.

Le **secteur UGa** correspond au lotissement des Bourguignons.

Le **secteur UGb** correspond à deux lotissements présentant des densités plus élevées (La Justice, les Ouches).

Le **secteur UGc** est couvert en partie par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

### PRINCIPES REGLEMENTAIRES :

- Préserver l'ambiance résidentielle paysagère notamment des cœurs d'îlots.
- Préserver la morphologie générale des quartiers.
- Réguler la division parcellaire et les processus de division du bâti.
- Permettre les extensions de façon maîtrisée.



## RAPPELS RELATIFS AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et technologiques marquant le territoire d'Ezanville.

### LES RISQUES ET NUISANCES :

#### **1) Isolation acoustique des bâtiments à usage d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

L'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 précise pour chacun des tronçons d'infrastructures de transports terrestres existantes ou en projet sur le territoire de la commune (routières, ferroviaires) :

- le classement dans une des cinq catégories définies par l'arrêté du 30 mai 1996 ;
- la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons ;
- les prescriptions d'isolement acoustique à respecter dans ces secteurs.

La **R.D. 301** et la **ligne S.N.C.F. Epinay –Le Tréport-Mers** sont de **catégorie 2**.

Les voies **R.D. 11**, **R.D. 370**, la **Bretelle d'échanges A (RN1/RD370)**, la **rue de la Gare**, l'**avenue du Maréchal Foch** sont de **catégorie 4**.

La **Bretelle d'échanges B (RD 301 / RD370)** est de **catégorie 5**.

**Dans une bande de 250 mètres pour les voies de catégorie 2, de 30 mètres pour les voies de catégorie 4 et de 10 mètres pour les voies de catégorie 5, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.**

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions figurant en annexe du PLU.

L'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 et la carte de classement des infrastructures de transports terrestres dans la commune d'Ezanville sont joints en annexe du PLU.

#### **2) Terrains alluvionnaires compressibles**

Le plan de zonage matérialise des zones d'alluvions tourbeuses compressibles où l'eau est présente à moins de deux mètres de profondeur.

Dans ces secteurs, il est recommandé aux constructeurs de réaliser une étude de sol spécifique visant la reconnaissance du taux de travail admissible au sol et du risque de tassement.

#### **3) Risque d'inondation pluviale**

Plusieurs **axes d'écoulement pluvial** sont situés sur la commune. En conséquence, **toute nouvelle construction ne pourra être édifiée à moins de 10 mètres de part et d'autre des axes d'écoulement** indiqués au plan de zonage afin de permettre le libre écoulement des eaux.

Toutefois des modifications ou extensions de bâtiments existants concernés par cette emprise inconstructible pourront être admises à condition que le recul existant avant transformation, par rapport aux axes d'écoulement des eaux ne soit pas diminué. Dans ce cas, une protection individuelle contre ces risques d'inondation sera mise en place (muret, dispositif d'occultation des ouvertures...). Toute construction dans l'axe des talwegs et les sous-sols enterrés sont interdits.

#### **4) Le risque d'exposition au plomb**

Par **arrêté préfectoral du 22 décembre 2000**, fixant le plan de zones à risque d'exposition au plomb dans le Val d'Oise, la totalité du territoire communal constitue une zone à risque d'exposition au plomb, en ce qui concerne les peintures et revêtements intérieurs, conformément aux règles en vigueur.

L'arrêté préfectoral et la note d'information sur l'application de cet arrêté sont joints en annexe du PLU.

#### **5) Aléas inondation par ruissellement et par débordement de cours d'eau**

La commune est concernée par un aléa d'inondation par ruissellement ainsi que par un aléa d'inondation par débordement de cours d'eau. Dans les secteurs concernés, les projets d'aménagement et de construction veilleront à intégrer la prise en compte de ces risques dans leur conception et leur implantation. Les cartes de ces aléas sont jointes en annexes sanitaires du PLU.

### **LES PROTECTIONS :**

#### **6) Éléments paysagers à protéger**

Les sentes identifiées au rapport de présentation et localisées au plan de zonage, font l'objet des protections prévues à l'article UG 3 en application de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme.

#### **7) Périmètre de protection du captage F5**

Dans le secteur UGapr :

Par arrêté préfectoral, le secteur Pr, au sein du périmètre de protection rapproché du captage F5 d'Ezanville s'impose en tant que servitude publique au présent règlement du PLU.

L'arrêté préfectoral n° 2016-13171 du 25 avril 2016 est joint en annexe du PLU.

Dans l'ensemble de la zone :

Les prescriptions des mesures de protection pour le périmètre de protection éloigné du captage F5 (indiqué au plan de zonage) sont également précisées dans l'arrêté préfectoral.

# CHAPITRE UG1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## UG 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

| Destinations / Sous-destinations                                |                                                                             | UG | UGa,UGb<br>UGapr | UGc |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----|------------------|-----|
| Habitation                                                      | Logement                                                                    | AC | AC               | A   |
|                                                                 | Hébergement                                                                 | AC | AC               | I   |
| Commerce et activités de service                                | Artisanat et commerce de détail                                             | AC | I                | I   |
|                                                                 | Restauration                                                                | A  | I                | I   |
|                                                                 | Commerce de gros                                                            | I  | I                | I   |
|                                                                 | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle               | AC | AC               | AC  |
|                                                                 | Cinéma                                                                      | I  | I                | I   |
|                                                                 | Hôtels                                                                      | I  | I                | I   |
|                                                                 | Autres hébergements touristiques                                            | I  | I                | I   |
| Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire | Industrie                                                                   | I  | I                | I   |
|                                                                 | Entrepôt                                                                    | I  | I                | I   |
|                                                                 | Bureau                                                                      | AC | AC               | AC  |
|                                                                 | Centre de congrès et exposition                                             | I  | I                | I   |
|                                                                 | Cuisine dédiée à la vente en ligne                                          | I  | I                | I   |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics             | Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés                | A  | A                | A   |
|                                                                 | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | A  | A                | A   |
|                                                                 | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                 | AC | I                | I   |
|                                                                 | Salles d'art et de spectacles                                               | I  | I                | I   |
|                                                                 | Equipements sportifs                                                        | A  | A                | I   |
|                                                                 | Lieux de culte                                                              | AC | I                | I   |
|                                                                 | Autres équipements recevant du public                                       | AC | I                | I   |
| Exploitations agricoles et forestières                          | Exploitation agricole                                                       | I  | I                | I   |
|                                                                 | Exploitation forestière                                                     | I  | I                | I   |

|    |                      |
|----|----------------------|
| A  | Autorisé             |
| AC | Admis sous condition |
| I  | Interdit             |

**Par ailleurs, sont également interdits :**

- Le changement de destination des locaux occupés par du commerce ou des activités de service excepté pour les activités médicales pour créer du logement dans les rez-de-chaussée des constructions situées le long du linéaire commercial indiqué au document graphique (pièce 5).
- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère résidentiel de la zone.
- Les constructions soumises à un régime d'autorisation ou d'enregistrement au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, et fabriquant, utilisant, ou stockant des substances carburantes, explosives, inflammables ou combustibles.
- Les constructions ou installations à destination de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services hormis ceux autorisés sous conditions.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne seraient pas liés aux travaux de constructions autorisés, de voirie ou réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs, les modules préfabriqués.
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans les bâtiments ou remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les carrières.
- Les décharges ou dépôts de toute nature, de matériaux de démolition, hormis ceux autorisés sous conditions.

**Dans le secteur UGapr :**

- Dans les conditions de l'arrêté préfectoral pour l'instauration des périmètres de protection du captage F5 d'Ezanville, joint au dossier des « Annexes » du PLU, les activités industrielles, artisanales, commerciales et assimilées annexées à l'arrêté sont interdites à l'exception de celles déjà existantes à la date de parution de l'arrêté au recueil des actes administratifs de l'Etat.
- Les implantations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation au titre du code de l'environnement et classables dans les rubriques 1000 à 1999 et 2500 à 2599 de la nomenclature en vigueur à la date de parution de l'arrêté précité au recueil des actes administratifs de l'Etat et annexée à l'article R. 511-9 du code de l'environnement sont interdites. Toutefois, les installations classables dans les rubriques précitées qui sont ou seraient nécessaires à l'exploitation des établissements ou des activités existants à la date de parution de l'arrêté préfectoral d'autorisation du captage sont autorisées dans les conditions visées à l'article suivant.
- Les dépôts permanents ou temporaires de lisiers, de boues de station d'épuration, de boues d'installations classées, de composts de déchets ménagers, de déchets ménagers sont interdits.
- L'implantation de canalisation de transport d'hydrocarbures liquides est interdite.

**Par ailleurs, sont admis sous condition :**

**Dans la zone UG, UGa, UGapr et UGb :**

- Les établissements ou installations à destination de bureaux et de services à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains et ne constituent pas une nuisance (bruit, pollution, olfaction, esthétique) avec le bâti environnant à condition de respecter les normes de stationnement définies dans le présent règlement.

- Les constructions à destination d'hébergement compatible avec l'environnement et le caractère de la zone.

#### **Dans la zone UG uniquement :**

- Les lieux de culte et les autres établissements recevant du public, à condition de ne pas porter atteinte au caractère résidentiel de la zone et ne constituent pas de nuisance pour la population résidant dans l'environnement (bruit, circulation...).
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale à condition de ne pas porter atteinte au caractère résidentiel de la zone.
- Les constructions à destination de commerces de détail et d'artisanat dans la limite de 300m<sup>2</sup>.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'en cas de réalisation d'un programme de logements collectifs ou individuels, elles présentent un pourcentage de logements locatifs sociaux défini au UG 1.2.
- Les dépôts liés aux activités autorisées à condition que toutes les dispositions soient prises pour qu'il n'y ait pas d'atteinte à l'environnement.

#### **Dans les secteurs UGa et UGapr :**

- L'usage professionnel non commercial (bureaux, activités de service) des maisons à condition de respecter les normes de stationnement définies à l'article UG 2.4 du présent règlement.
- En cas de destruction partielle de la construction existante, la reconstruction sera identique au bâtiment d'origine.

#### **Dans le secteur UGapr :**

- Sans préjudice des autres dispositions de l'arrêté préfectoral pour l'instauration des périmètres de protection du captage F5 d'Ezanville, les implantations des autres installations classées ne peuvent être admises que si les dispositions d'aménagement et d'exploitation mises en place sont aptes à prévenir tout risque de pollution de la nappe captée par le puits. Ces dispositions prises au titre du code de la santé publique sont décrites dans le dossier de déclaration, d'enregistrement ou d'autorisation au titre du code de l'environnement. En vue de protéger la ressource, des prescriptions particulières ou complémentaires peuvent être imposées à ces installations.

#### **Dans le secteur UGb :**

Seuls sont autorisés :

- L'usage professionnel non commercial (bureaux, activités de service) des maisons à condition de respecter les normes de stationnement définies à l'article UG 2.4 du présent règlement.
- L'extension ou l'aménagement de la construction existante sous réserve d'être limité à une surface de plancher inférieure ou égale à 40m<sup>2</sup> et de respecter par leur dimension, leur architecture, la nature des matériaux et leur teinte, un aspect compatible avec la construction existante.

En cas de destruction partielle de la construction existante, la reconstruction sera identique au bâtiment d'origine.

#### **Dans le secteur UGc :**

- Les constructions et les installations à destination d'artisanat et commerce de détail, de bureau, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, si elles ne portent atteinte ni à la salubrité, ni à la sécurité et ne constituent pas une nuisance (bruit, pollution, olfaction, esthétique) avec le bâti environnant.

*Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances définies ci-dessus (« rappels relatifs aux protections, risques et nuisances »).*

## **UG 1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

### **Dans la zone UG hors secteurs UGa, UGapr et UGc :**

- En cas de réalisation d'un programme comprenant **8 à 15 logements**, **25% minimum** de ce programme doit comporter des **logements locatifs sociaux**.
- En cas de réalisation d'un programme comprenant **plus de 15 logements**, **30% minimum** de ce programme doit comporter des **logements locatifs sociaux**.

Le nombre de logements sociaux sera arrondi à l'unité supérieure.

Ceci s'applique aux constructions neuves et aux divisions de constructions existantes. Dans ce dernier cas, les logements existants avant la division sont à prendre en compte dans le calcul du nombre de logements devant être affectés au logement locatif social au même titre que les nouveaux logements créés à l'issue de la division.

Ainsi les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes ne créant pas de nouveaux logements ne sont pas concernés par ce dispositif.

## CHAPITRE UG2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### UG 2.1 IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

#### UG 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot existant et créé.

##### 2.1.1.1 Règles générales

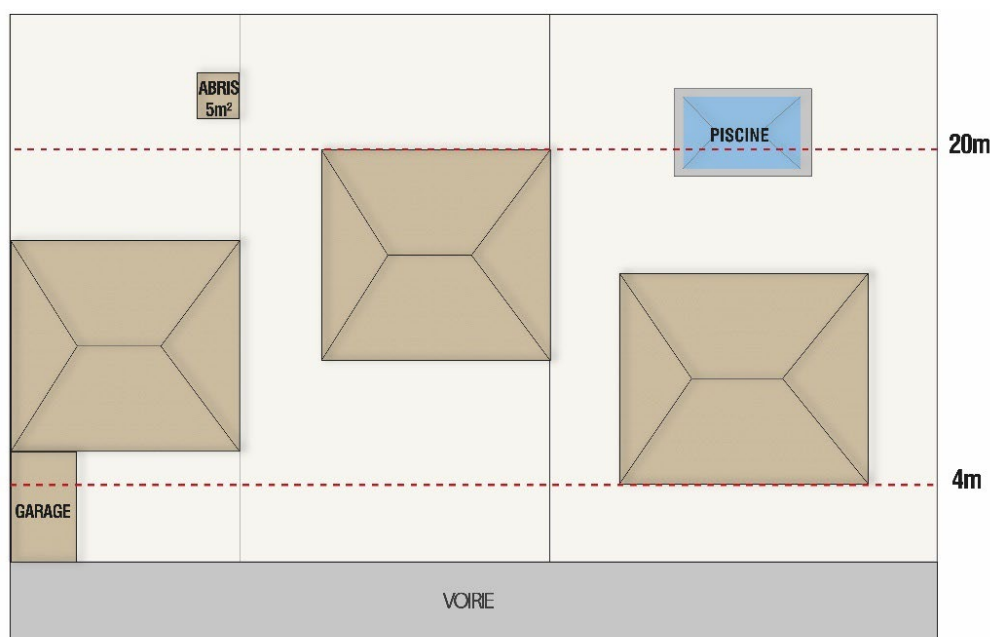
**Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs UGa, UGapr et UGc :**

**Les constructions** ne peuvent être édifiées à moins de **4 mètres** et à plus de **20 mètres** de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées existantes.

Les garages pourront cependant s'implanter soit à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes, soit à 4 mètres de celle-ci.

Les piscines couvertes et les abris de jardin de 5m<sup>2</sup> maximum pourront s'implanter au-delà de la marge de recul de 20 mètres comptée à partir de la voie, dans la limite des autres règles.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, les constructions nouvelles ne peuvent être édifiées à moins de 4 mètres de l'alignement pour la façade principale et pourront s'implanter à 2 mètres minimum sur la seconde voie.



*Schéma à titre indicatif*

**Dans le secteur UGa et UGapr :**

**Les constructions** ne peuvent être édifiées à moins de **4 mètres** et à plus de **20 mètres** de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées existantes.

Les piscines couvertes et les abris de jardin de 5m<sup>2</sup> maximum pourront s'implanter au-delà de la marge de recul de 20 mètres comptée à partir de la voie, dans la limite des autres règles.

**Dans le secteur UGc :**

**Les constructions principales** ne peuvent être édifiées à moins de **2 mètres** de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées existantes.

Les garages pourront cependant s'implanter soit à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes, soit à 2 mètres minimum de celle-ci.

#### **2.1.1.2 Règles particulières des constructions existantes**

- a. Sont admis, **au-delà de la bande de 20 mètres et dans la bande de 4 mètres**, les aménagements des constructions existantes de type perron, marquise, auvent ouvert ou fermé à condition qu'il s'agisse d'aménagements des abords de la porte d'entrée de la construction. La surface des auvents ouverts ou fermés est admise dans la limite de 2m<sup>2</sup>.

- b. Sont admis, **dans la marge de recul de 4 mètres** :

##### **Dans la zone UG :**

Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants sont autorisées à condition :

- d'être réalisées dans le prolongement de la construction principale à l'exception des garages qui pourront s'implanter à l'alignement
- dans la limite de 50% de l'emprise de la construction existante et dans la limite des autres règles.

##### **Dans les secteurs UGa, UGapr :**

Pour tenir compte des caractéristiques de la configuration de la parcelle et de la construction existante, une implantation particulière de l'extension, par rapport à la voie publique ou privée, pourra être étudiée, dans la mesure où le projet favorise :

- Une meilleure continuité des volumes existants,
- L'observation opportune d'une « plinthe végétale » de 1 mètres (ou 2) de profondeur
- Une parfaite intégration dans l'environnement, en reprenant les caractéristiques architecturales de l'existant (hauteur faîtage, tuiles de même couleur, ouvertures identiques ... )
- L'absence de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques
- Le respect des normes de stationnement actuelle sur le terrain

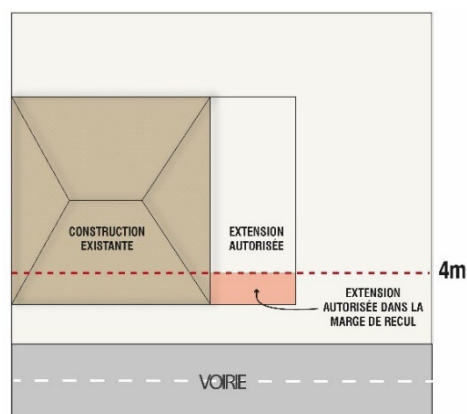
##### **Dans le secteur UGb :**

Les modifications, extensions de bâtiments existants (à l'exception des surélévations non autorisées) sont autorisées à condition :

- d'être réalisées dans le prolongement de la construction principale édifiée dans la marge de recul de 4 mètres par rapport à l'alignement,
- que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.

- c. **Au-delà de la bande de 20 mètres :**

Les constructions existantes, avant la date d'approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme, situées **au-delà de la bande de 20 mètres de l'alignement** ou de la limite d'emprise des voies privées existantes peuvent faire l'objet de modifications, d'extensions ou surélévations à condition que l'extension n'excède pas 50% de l'emprise au sol existante.



*Schéma à titre indicatif*

### 2.1.1.3 Règles particulières

Aucune prescription n'est applicable sur le secteur identifié au plan de zonage par l'indice .

#### a. Implantation par rapport aux voies ferrées

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 20 mètres du rail de la voie de circulation principale la plus proche.

#### b. Implantation par rapport à la RD 301

Les constructions nouvelles doivent respecter les marges de recul portées au plan de zonage ; elles ne peuvent être édifiées à moins de 20 mètres de la bordure de la route départementale.

**Exception** : Les prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux réseaux d'intérêt public.

### UG 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot existant et créé.

#### 2.1.2.1 Règle générale

Champ d'application :

Des constructions reliées par des éléments d'architecture ou passerelle ouverte ou close, arche ou arcade constituent deux constructions et relèvent du présent article.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents non supportés par des poteaux, débords de toiture dans la limite d'une profondeur de 0,60 mètre ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation Thermique par l'extérieur de moins de 0,30 mètre d'épaisseur.;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les perrons et escaliers d'accès non couverts dans la limite d'une largeur d'un mètre;
- les rampes de garage.

**Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UGc :**

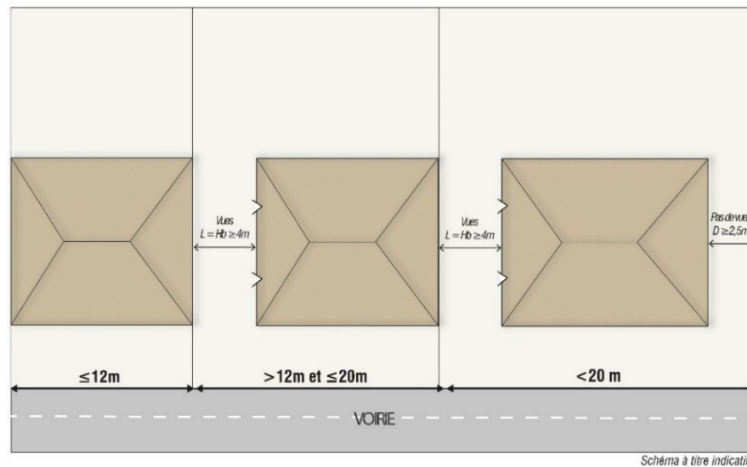
- **Lorsque la largeur de terrain est inférieure ou égale à 12 mètres** au droit de la construction, celle-ci **peut être édifiée sur les limites séparatives latérales** telles que définies au I.2 du règlement «Définitions ».

À défaut, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

- **Lorsque la largeur du terrain est comprise entre 12 mètres et 20 mètres** au droit de la construction, celle-ci **peut être édifiée sur une des limites séparatives latérales**.

À défaut, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport limites séparatives latérales et aux autres limites séparatives.

- Lorsque **la largeur du terrain est supérieure à 20 mètres** au droit de la construction, celle-ci doit respecter les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives latérales et aux autres limites séparatives.



### Dans le secteur UGc :

Les constructions peuvent être édifiées sur les deux limites séparatives latérales. A défaut, les marges d'isolement s'imposent.

### 2.1.2.2 Marges d'isolement

#### Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à **2,50 mètres**.

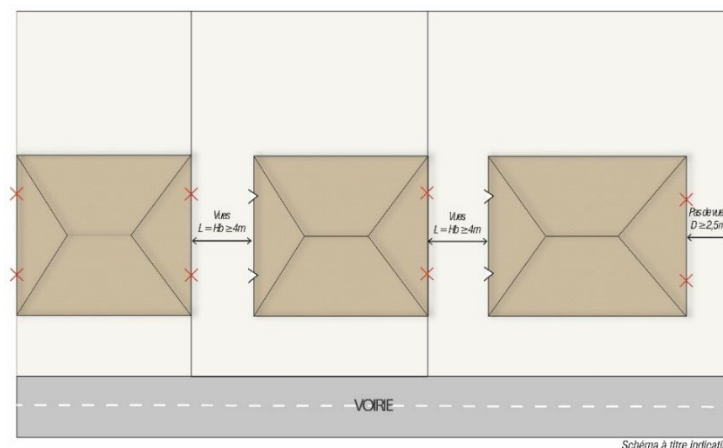
#### Longueur de vue (L)

Toute baie doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative **avec un minimum de 4 mètres**.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

#### Nota :

- La même règle s'applique dans le cas de création d'ouverture créant des vues directes, sur une construction existante.
- Les piscines couvertes dont la hauteur de toiture est supérieure à 1.80m devront respecter les dispositions relatives aux longueurs de vue.



### 2.1.2.3 Règles particulières

#### a. Dans les secteurs UGa et UGapr

Les modifications, extensions de bâtiments existants réalisées en limite séparative seront constituées d'un rez-de-chaussée, en toit terrasse végétalisé exclusivement, à l'exception d'une conception de type véranda.

#### b. Dans l'ensemble de la zone

Aucune prescription n'est applicable sur le secteur identifié au plan de zonage par l'indice .

Les garage et annexes tels que définis au I.2 du règlement « Définitions » peuvent être édifiés en limite séparative si la hauteur prise en tous points du mur construit au droit de cette limite séparative n'excède pas 2,60 mètres.

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables aux annexes de moins de 5 m<sup>2</sup> qui pourront s'implanter à 1 mètre des limites séparatives.

Les piscines découvertes devront respecter une marge d'isolement au moins égale à 2,50 mètres (margelles comprises).

Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, à condition que ces dernières soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante et sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives,
- dans la limite de 50% de l'emprise de la construction existante et dans la limite des autres règles.

L'installation de pompes à chaleur ou de tout élément technique lié à la construction devra être implanté à une distance minimum de 2.50m de la limite séparative.

Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme, une implantation particulière pourra être imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

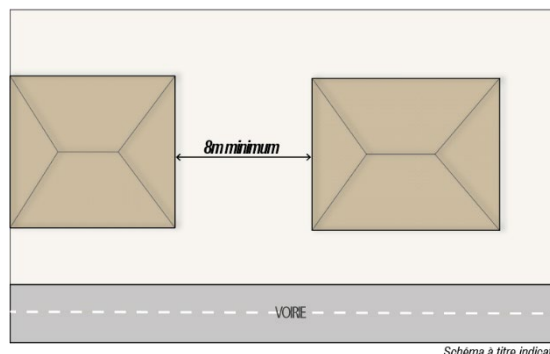
Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc.).

### UG 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot existant et créé.

La distance entre deux constructions principales non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 8 mètres.



### Champ d'application :

Ne sont pas pris en compte pour le calcul des distances dans l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents non supportées par des poteaux, débords de toiture dans la limite d'une profondeur de 0,60 mètre ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 mètre d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite
- les rampes de garage
- les perrons et escaliers d'accès.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux piscines non couvertes,
- à l'aménagement (surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée.

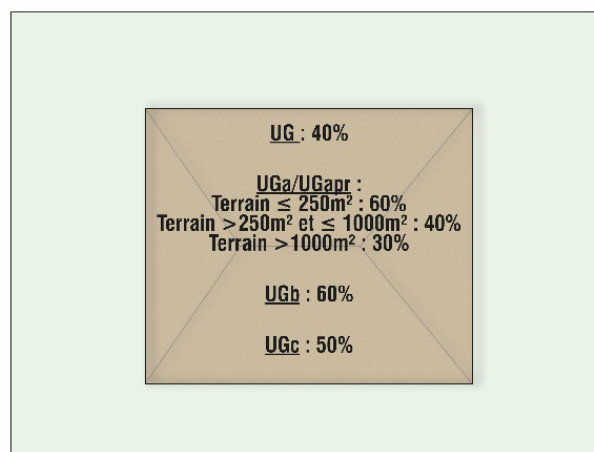
### UG 2.1.4 Emprise au sol

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot existant et créé.

#### Dans la zone UG :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **40%** de la superficie du terrain.

Aucune prescription n'est applicable sur le secteur identifié au plan de zonage par l'indice .



*Schéma à titre indicatif*

#### Dans le secteur UGb :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **60%** de la superficie du terrain.

#### Dans les secteurs UGa et UGapr :

- Pour les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 250m<sup>2</sup> : l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain.
- Pour les terrains d'une superficie supérieure à 250m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 1000m<sup>2</sup> : l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain.
- Pour les terrains d'une superficie supérieure à 1000 m<sup>2</sup> : l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la superficie du terrain.

#### Dans le secteur UGc :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **50%** de la superficie du terrain.

## UG 2.1.5 Hauteur des constructions

La définition de la hauteur de la construction est définie au 1.2 du règlement « Définitions ».

### 2.1.5.1 Règles générales

#### Champs d'application :

Ne sont pas comptés dans la hauteur maximale autorisée :

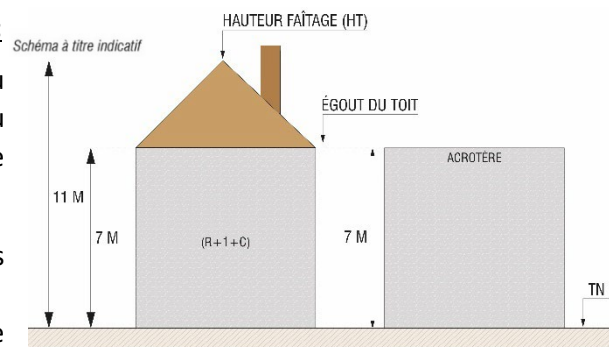
- les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dès lors qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 1,50 mètres et respectent les dispositions de l'article UG 2.2 ;
- les édicules techniques de 3 mètres de hauteur maximum, à condition qu'ils soient intégrés dans un volume fermé ou masqués par un dispositif à claire voies et qu'ils soient implantés ou en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur ou accolés à un mur pignon ;
- les cheminées des chaufferies collectives mutualisées à un ensemble de constructions ;
- les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes.

#### Dans la zone UG et les secteurs UGa, UGapr et UGc :

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou au brisis ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture-terrasse et 11 mètres au faîtage (HT).

Les niveaux aménageables autorisés des bâtiments d'habitation sont au maximum :

- 1 rez-de-chaussée, 1 étage, 1 niveau de combles soit R+1+C.



Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

#### Dans le secteur UGb :

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou au brisis ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture-terrasse pour les maisons individuelles et 12 mètres pour l'habitat collectif.

Les niveaux aménageables autorisés des bâtiments d'habitation sont au maximum :

- 1 rez-de-chaussée, 1 étage, 1 niveau de combles soit R+1+C pour les maisons individuelles ;
- 1 rez-de-chaussée, 3 étages, 1 niveau de combles soit R+3+C pour les immeubles collectifs.



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

#### Dans les secteurs UGa, UGapr et secteur UGb :

Afin de respecter l'harmonie du groupe d'habitations existant, aucune surélévation du bâti existant n'est autorisée. En cas de destruction totale ou partielle de la construction existante, la reconstruction sera identique au bâtiment d'origine.

### **2.1.5.2 Cas particulier**

Aucune prescription n'est applicable sur le secteur identifié au plan de zonage par l'indice .

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

La hauteur maximale (HT) des annexes est limitée à 3,60 mètres au faîtage.

Les dispositions figurant dans les règles générales ci-dessus ne s'imposent pas aux travaux de réhabilitation et de rénovation des constructions existantes présentant une hauteur supérieure à celle fixée dans les règles générales ci-dessus à la date d'application du présent règlement, à condition qu'il n'y ait pas augmentation de la hauteur maximale existante.

## **UG 2.2- QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE**

### **UG 2.2.1 Dispositions générales**

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27 du code de l'urbanisme).

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, et leur couleur, les constructions et leurs éventuels dispositifs liés aux énergies renouvelables doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **UG 2.2.2 Dispositions architecturales**

#### **2.2.2.1 Aspect extérieur et façades**

##### **a. Aspect général, volume**

Il est recommandé d'avoir un faîtage parallèle à la rue.

En cas de construction d'un pignon en façade rue, les marges d'isolement devront être respectées nonobstant les dispositions de l'article UG 2.1.2.

Les volumes des constructions neuves et extensions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.

##### **b. Matériaux**

En règle générale, toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions ni sur les clôtures.

L'utilisation de matériaux et techniques pérennes, adaptés au caractère architectural du bâti, et

cohérents avec les constructions existantes, doit être recherchée, tels que : enduit à la chaux, briques, pierre, moellons, bois etc... Dans tous les cas, les matériaux et techniques utilisés doivent aboutir à une finition et une mise en œuvre de qualité.

Tout matériau présentant un aspect d'imitation de matériau noble est à proscrire.

Les teintes vives ainsi que le blanc pur (RAL 9010) et le noir ne sont pas conseillés. Il sera recherché une harmonie des couleurs avec les constructions existantes sur le terrain et les lieux environnants.

### **c. Les façades**

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Afin d'animer les façades des collectifs, un traitement architectural séquentiel vertical et/ou horizontal peut être recherché notamment :

- A partir du premier niveau au-dessus du rez-de-chaussée, par
  - des retraits ponctuels du nu de la façade ;
  - et/ou des saillies ponctuelles du nu de façade ;
  - et/ou des interruptions ponctuelles du bâti ;
  - et/ou par la distinction des trois parties de la construction (socle, étages courants, partie supérieure).

Outre leur apport à l'expression architecturale du bâtiment, les saillies et retraits pourront permettre de moduler les apports solaires, et sont donc à privilégier en façade sud.

### **d. Ouvertures en façade**

Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant devra participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, cohérent et ne pas altérer le caractère historique ou architectural de la construction existante et de son quartier environnant.

En cas d'extension, rénovation, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant devra être utilisée.

Pour les façades sur rue, les ouvertures doivent être plus hautes que larges.

Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtre ou de terrasse doivent être simples et s'intégrer à l'architecture du bâtiment, de par les matériaux utilisés ainsi que le choix des couleurs. Les gardes corps présentant l'aspect de la tôle perforée sont interdits.

Des éléments d'occultation pourront être installés sans dépasser la hauteur du garde de corps. Dans un groupe d'habitation, cet élément d'occultation sera identique à l'ensemble des garde-corps.

Le matériau et le choix de la couleur de l'élément d'occultation devra s'intégrer à l'architecture du bâtiment.

### **e. Garages**

Les annexes et les garages indépendants de la construction principale seront traitées en harmonie avec celle-ci. Les murs extérieurs seront de préférence de même nature et de même tonalité.

### **2.2.2.2 Toitures**

#### **a. Couverture**

Les toitures terrasse sont admises si elles sont justifiées par le parti architectural du projet d'ensemble de la construction. En dehors des édicules techniques et des relevés d'étanchéité, elles devront être traitées à 70% minimum de façon suivante :

- Végétalisées, de façon intensive, semi-intensive ou extensive, selon la structure du bâtiment ;
- Et/ou support de dispositifs d'énergie renouvelable ;
- Et/ou destinées à l'usage des occupants des bâtiments sous réserve du droit des tiers.

L'acrotère doit être accompagné d'une couvertine, d'une corniche simple ou de tout autre système permettant de protéger le mur de façade des effets de ruissellement.

Le garde-corps de sécurité devra être le plus discret possible : par relèvement de l'acrotère ou avec un procédé non opaque.

#### **Dans les secteurs UGa et UGapr :**

Le degré de pente des toitures des constructions existantes doit être conservé.

#### **b. Les ouvertures de toiture**

Les ouvertures doivent respecter l'ordonnance de la façade de la construction (être dans l'alignement des fenêtres en façade).

Les châssis de toit doivent être de proportion plus haute que large et encastré dans le pan de la toiture. Ils pourront comporter des volets roulants dont le coffre sera également encastré.

### **2.2.2.3 Les éléments techniques**

Aucun élément technique à une construction, annexe ou extension ne peut amener à une réduction de la largeur d'un trottoir, restreindre les conditions d'utilisation par les usagers ou rendre celui-ci non conforme à la réglementation en vigueur.

#### **Règle particulière :**

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables peuvent être visibles de l'espace public, à condition d'être conçus comme un élément à part entière de la composition architecturale du bâtiment et notamment de la composition de ses façades.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif.

#### **a. Antennes**

Les antennes ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Toute installation d'antenne, même parabolique, est interdite sur la façade donnant sur l'espace public ou toute voie ouverte au public. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

#### **b. Pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils**

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils (dont les bornes de recharge de véhicule électrique privée) devront être implantés à un endroit non visible du domaine public et ne pas occasionner de gêne pour le voisinage.

Leur pose en façade sur rue est interdite, ils ne doivent pas être visibles à partir du domaine public et de toute voie privée ouverte à la circulation du public, sauf si la configuration de la parcelle ne le permet pas.

Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu'ils restent peu perceptibles visuellement et qu'ils cherchent à s'intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés et de l'environnement immédiat.

#### **c. Descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de façade. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias ou des terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

#### **d. Rampes de parking**

Les rampes de parking destinée à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettrait pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

#### **e. Edicules et gaines techniques**

Les édicules et gaines techniques ne doivent pas être visibles depuis le domaine public ou toute voie ouverte à la circulation du public.

Les édicules techniques, en toiture ou en terrasse, tels que les machineries d'ascenseur, gaine de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction et par le choix des matériaux et des couleurs être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques, en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle. L'installation de ce type d'élément devra veiller à limiter les nuisances sonores (isolation phonique).

#### **f. Conduits de fumée**

Les cheminées à usage de conduit (aération, fumée, ventilation) doivent comporter un traitement architectural qui s'insère dans l'environnement immédiat de la construction.

L'utilisation d'un conduit de cheminée d'aération/ventilation métallique non recouvert est interdit.

#### **g. Panneaux solaires ou photovoltaïques**

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques privilégiera :

- soit une installation au sol, soit sur un versant de toiture non visible depuis le domaine public, soit sur une construction annexe (garage, appentis, abri de jardin, ...) non visible depuis le domaine public et de toute voie ouverte à la circulation du public.

- une pause de manière groupée, en tenant compte de l'ordonnancement de la façade
- une implantation de préférence en bandeau en bas de toiture.

#### **h. Volets roulants**

Les caissons de volet roulant, installés sur des constructions neuves, ne doivent pas être visibles en façade, depuis le domaine public.

Les caissons de volet roulant, installés sur des bâtiments existants, seront de préférence installés en intérieur. A défaut, ils devront être intégrés dans le gros-œuvre et ne pas présenter de saillie en façade.

### **UG 2.2.3 Dispositions particulières**

#### **2.2.3.1 Secteur UGa, UGapr, UGb**

Afin de respecter l'harmonie du groupe d'habitations, aucune modification de l'aspect extérieur des constructions n'est autorisée dès lors qu'elles ne respectent pas, par leur dimension, leur architecture, la nature des matériaux et leur teinte un aspect compatible avec la construction existante.

En cas de destruction totale ou partielle de la construction existante, la reconstruction sera identique au bâtiment d'origine.

#### **2.2.3.2 Clôtures**

##### **a. Dispositions générales**

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. Leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les couleurs existantes situées à proximité.

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement existant, ou projeté ou à la limite de la voie privée.

Toutefois, des implantations de clôtures en retrait d'alignement peuvent être admises pour des raisons de sécurité ou de cohérence architecturale.

Les deux faces des clôtures réalisées en maçonnerie doivent recevoir un parement de finition.

##### **b. Clôtures sur rue à créer / à rénover**

Les clôtures seront, de préférence, constituées d'un muret surmonté de grilles métalliques (fer, aluminium) à barreaudage vertical. Le modèle de grilles et de portail sera d'un dessin simple.

La hauteur du muret sera comprise entre 0,80 mètres et 1,20 mètres, couronné d'un chaperon.

La hauteur maximale de la clôture est fixée à 2 mètres maximum et à 2,20 mètres maximum poteaux compris et devra s'accorder avec le caractère de la voie et son environnement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôle, contreplaqué...) est interdit.

D'une manière générale, il convient d'éviter tout emploi de polychlorure de vinyle (PVC).

Les murs en plaques de béton, les éléments en ciment ou en tubes d'acier ou toute imitation de

matériaux nobles sont interdits.

La clôture devra respecter une harmonie des couleurs avec la façade de construction. L'usage du blanc pur et du noir sont à proscrire.

Un festonnage pourra être installé sur les grilles sans dépasser la partie en claire-voie.

Le modèle de grilles et de portail sera d'un dessin simple.

Le portail comportera une partie ajourée. Les portails et portillons en panneaux pleins pourront être tolérés en fonction de l'environnement.

La construction de mur plein pourra être tolérée dans la mesure où son aspect, sa dimension, et les matériaux utilisés tiennent compte en priorité de la valorisation de l'espace public. La hauteur sera étudiée pour tenir compte de la largeur de la voie et de l'environnement, ce afin de préserver une proportion harmonieuse.

Les clôtures seront doublées d'une haie vive ou agrémentées de plantes grimpantes.

Les haies sont composées de préférence d'essences végétales champêtres et locales, (les haies de différentes variétés de cupressus dont les thuyas, sapins et en général tous résineux, sont déconseillées).

Lorsque le terrain est en pente, la clôture sera implantée en palier. Chaque palier sera délimité par un pilier.

#### **c. Clôture en limite séparative**

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,50 mètres, poteaux compris, mesurée par rapport au niveau du terrain naturel. En cas de différence de niveau de terrain, la hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel le plus haut.

Toutefois, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'alignement des voies, cette hauteur n'excédera pas la hauteur de la clôture en bordure de voie publique.

L'aménagement des clôtures devra permettre le passage de la petite faune sur les limites latérales et de fond de parcelle, à travers la conception de petits espaces de passage entre 10 centimètres et 20 centimètres de diamètre environ tous les 10 mètres, sur l'ensemble du linéaire de la clôture.

Les clôtures seront de préférence doublées de haies vives ou de plantes grimpantes.

Les haies sont composées d'essence végétale champêtre et locale. Les haies de différentes variétés de cupressus, dont les tuyas, sapins et en général tous résineux, sont déconseillées. La liste des espèces envahissantes et allergènes est présentée en annexe du règlement.

En cas de clôture préexistante ne respectant pas les règles ci-dessus, tous travaux sur celle-ci devront être conformes au présent règlement.

#### **UG 2.2.4 Éléments bâtis remarquables à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

Les dispositions sont définies dans la partie 1 du règlement chapitre 5 : Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique.

## UG 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

### UG 2.3.1 Traitement paysager

Pour les lots issus de divisions foncières, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot existant et créé.

#### 2.3.1.1 Plantations existantes

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Pour tout abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il doit être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets d'espèces indigènes, de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Une demande d'autorisation de défrichement est obligatoire pour tout massif supérieur à 1 ha, conformément à l'arrêté préfectoral n°2003-059, du 15 septembre 2003.

Aucune prescription n'est applicable sur le secteur identifié au plan de zonage par l'indice .

*Définition arbres de haute tige : Arbres dont le tronc mesure au moins 40 cm de circonférence à 1,5 m du sol et qui atteint au moins 4 m de hauteur.*

#### 2.3.1.2 Obligation de planter

Il sera planté au moins 1 arbre de hautes tiges par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> d'espace vert de pleine terre, répartis sur le terrain. Les règles de plantation, au regard des parcelles voisines, seront respectées conformément aux dispositions du code civil.

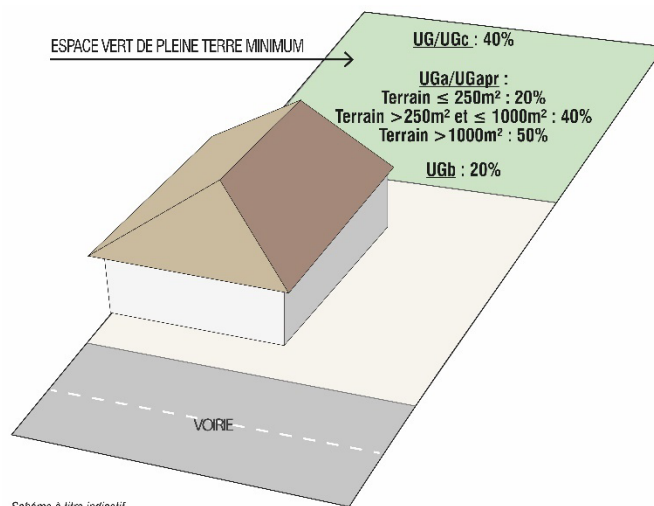
Les aires de stationnement à créer seront plantées selon la réglementation nationale en vigueur et seront de préférence perméables.

La surface d'espace vert de pleine terre sera réalisée :

- d'un seul tenant pour au moins ses deux tiers. Toutefois, les cheminements piétons ne sont pas considérés comme constituant une interruption dudit tenant, dès lors qu'ils sont réalisés avec des matériaux assurant la perméabilité de leur emprise ;
- chacune de ses parties présente une largeur minimale de 4 mètres.

N'est pas compatibilisé dans le calcul d'espace vert de pleine terre :

- Toute surface surplombée d'une terrasse ou d'un balcon ;
- Les aires de stationnement extérieures ainsi que les espaces de circulation des véhicules motorisés (rampe, accès...) ;
- Les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur desdits locaux.
- Les cheminements piétons non perméables et les plages de piscine.



*Schéma à titre indicatif*

#### **Dans la zone UG et secteur UGc :**

Une part de **40%** minimum de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace vert de pleine terre, distincte des aires de stationnement.

#### **Dans les secteurs UGa et UGapr :**

- Pour les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 250m<sup>2</sup> : une part de 20% minimum en espace vert de pleine terre, distincte des aires de stationnement.
- Pour les terrains d'une superficie supérieure à 250m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 1000m<sup>2</sup> : une part de 40% minimum en espace vert de pleine terre, distincte des aires de stationnement.
- Pour les terrains d'une superficie supérieure à 1000 m<sup>2</sup> : une part de 50% minimum en espace vert de pleine terre, distincte des aires de stationnement.

#### **Dans le secteur UGb :**

Une part de **20%** minimum de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace vert de pleine terre, distincte des aires de stationnement.

#### **Dispositions particulières :**

Aucune prescription n'est applicable sur le secteur identifié au plan de zonage par l'indice ❄.

### **2.3.1.3 Essences végétales**

Afin de préserver la biodiversité des écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques. Une attention particulière devra également être portée aux essences envahissantes et allergènes dont les listes sont présentées en annexes du règlement. Dans un objectif de sobriété des usages de l'eau, seront également encouragées la plantation d'espèces résistantes à la sécheresse.

### **2.3.1.4 Alignements d'arbres et arbres remarquables à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Les dispositions sont définies dans la partie 1 du règlement chapitre 5 : Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique.

### **UG 2.3.2 Traitement environnemental**

Les dispositions sont définies dans la partie 1 du règlement chapitre 5 : Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique.

### **UG 2.3.3 Performances énergétiques**

Les dispositions sont définies dans la partie 1 du règlement chapitre 5 : Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique.

## **UG 2.4 - STATIONNEMENT**

Les normes de stationnement sont définies dans la partie 1 du règlement chapitre 5 : Dispositions réglementaires communes.

## **CHAPITRE UG3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **UG 3.1 ACCES ET DESSERTE**

#### **1) Principe général**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### **2) Accès et desserte**

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, répondant à des conditions de commodité, de sécurité de la circulation, et a des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

À défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les lots issus de la division d'une unité foncière devront disposer, pour être constructible, d'un accès matérialisé par une voie d'une largeur minimum de 5 mètres. (Voir définitions au I.2 du règlement).

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

#### **3) Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

La largeur de la voie publique ou privée ne peut être inférieure à 5 mètres.

Des aménagements complémentaires (trottoirs, éclairages, etc...) pourront être imposés lorsque la voie aura une largeur supérieure à 5 mètres.

Les voies en impasse devront être d'une longueur inférieure à 30 mètres et devront recevoir un aménagement de tel sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.

Pour chaque propriété :

- 1 seule entrée charretière est autorisée pour les terrains ayant une longueur de façade (linéaire en contact avec l'emprise publique) égale ou inférieure à 20 mètres ;
- 2 entrées charretières maximum pour les terrains ayant une longueur de façade comprise entre 20 mètres et 40 mètres ;
- Au-delà de 40 mètres de façade, il est autorisé 1 nouvelle entrée charretière tous les 15 mètres de façade, sans dépasser un total de 3 entrées par terrain et sauf conditions de circulation particulière.

Cette disposition ne s'applique pas aux voies privées desservant plus de deux logements.

L'emplacement des nouvelles entrées charretières doit tenir compte :

- du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers de l'espace public ou des personnes utilisant ces entrées. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des entrées, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- des alignements d'arbres sur la voie publique et autres espaces verts, et assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
- des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie ;
- des entrées existantes sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

#### **4) Sentes piétonnes**

Les sentes repérées au plan de zonage devront être préservées en application de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant.

## **UG 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1) Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

### **2) Assainissement**

Les réseaux d'assainissement présent sur la commune d'Ezanville sont de type séparatif. La collecte des effluents est donc assurée par deux canalisations distinctes :

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

Les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, sont prescrites par le règlement en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV).

Certaines voies publiques disposent uniquement d'une canalisation d'eaux usées strictes : le raccordement des eaux pluviales y est proscrit.

Quelle que soit la configuration du réseau public d'assainissement au droit des unités foncières, pour toute construction nouvelle (création ou réhabilitation), les évacuations des eaux usées et pluviales en domaine privé seront créées en mode séparatif.

Le rejet des eaux claires (eaux de drainage, de nappes souterraines, des sources, de pompes à chaleur,...) au réseau public d'eaux usées est interdit. Leur rejet au réseau public d'eaux pluviales est soumis à autorisation préalable du gestionnaire des réseaux publics d'assainissement (la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV).

Pour tout point concernant l'assainissement public notamment les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, les prescriptions sont celles du règlement en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV).

#### **a) Eaux usées**

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

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

Tout nouveau raccordement au réseau public d'assainissement requière une autorisation administrative de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (formulaire de demande disponible sur le site internet).

L'exécution, en domaine public, de tous les travaux relatifs à l'assainissement eaux usées ou eaux pluviales est réalisée par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée.

Pour les parcelles bâties ou à bâtir non desservies par le réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement non collectif conforme est obligatoire. La faisabilité et le choix de ce dispositif doivent être déterminés par une étude de sol et de définition de filière de traitement, réalisée par un bureau d'étude spécialisé.

Le projet d'installation d'assainissement non collectif devra préalablement être approuvé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) assuré par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée.

Le raccordement des eaux usées autres que domestiques au réseau de collecte public est défini par les autorisations ou les conventions de déversement passées entre la commune, les syndicats et des établissements industriels, commerciaux et artisanaux à la suite des demandes de débranchements et de déversements au réseau de collecte ou de transport. A cet effet, il convient de se rapprocher du service « Station de Dépollution et Industriels » du Syndicat Mixte pour l'Aménagement Hydraulique (SIAH).

Selon le règlement d'assainissement du Syndicat Mixte pour l'Aménagement Hydraulique (SIAH), les eaux de vidange de bassin de natation public ou privé, après neutralisation du chlore, hors période de crue et à débit limité, à une température n'excédant pas 30°C, doivent être rejetées au réseau

d'eaux pluviales. Les eaux de nettoyage des filtres de bassin de natation doivent être évacuées au réseau public d'eaux usées. Le dossier, comprenant la localisation, le volume, les périodes prévues d'utilisation, le mode de traitement retenu, mode de vidange et fréquence prévue pour celle-ci sera présenté au SIAH. L'évacuation des eaux de vidange sera réalisée dans les conditions suivantes :

- Uniquement par temps sec et au minimum 24 heures après un épisode pluvieux,
- Après neutralisation du niveau résiduel de désinfectant,
- Réduction du débit de vidange (limite à 3 l/s recommandée). »

### ***b) Eaux pluviales***

La **gestion des eaux pluviales à la source et sans rejet** au réseau d'assainissement ou au cours d'eau, **doit être systématiquement recherchée pour toutes les occurrences pluviales**. Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Elles devront être soit infiltrées (sous réserve de la nature du sol : perméabilité suffisante, absence de gypse, de carrière), soit évapotranspirées, soit régulées ou éventuellement traitées suivant les cas, avant le raccordement. De plus, Pour tout projet d'aménagement, les rejets excédentaires d'eaux pluviales devront être régulés par rapport à une pluie d'occurrence 50 ans (voire supérieure si la protection des personnes et des biens l'impose), en respectant les consignes de débit de fuite global limité à 0,7 l/s/ha, dans la limite de la faisabilité technique. Ces consignes limites pourront être plus restrictives et mises en place par le SIAH si les conditions d'exploitation des réseaux d'assainissement ou de maîtrise de l'écoulement des cours d'eau l'exigent (surcharge hydraulique)

Si la restitution au sol de la totalité des eaux pluviales n'est pas possible, les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols doivent être utilisés à leur maximum pour limiter le rejet d'eau pluviales au réseau et a minima, il devra être recherché le zéro rejet des pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24 h. **Une gestion à ciel ouvert, gravitaire, paysagèrement intégrée à l'aménagement et supports d'autres usages** (parkings, aires de jeux, jardins inondables...) est à mettre en place en priorité.

Lorsque l'infiltration, l'évaporation ou la réutilisation à la parcelle de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible, l'autorisation de raccordement au réseau pluvial peut être accordée.

Toute installation visant à la récupération et stockage des eaux pluviales devront se conformer aux prescriptions de l'arrêté en vigueur du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

#### Stationnement des véhicules :

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

#### Dans le secteur UGapr :

La création de bassin de rétention d'eau non étanche est interdite.

### **3) Autres réseaux**

#### ***a) Electricité-Téléphone***

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

#### **b) Télévision**

Dans tous les lotissements et les groupes d'habitations comportant plus de 20 logements, il pourra être prévu une antenne collective de télévision.

#### **4) Déchets urbains et encombrants**

Les types de constructions, ci-après définies devront comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficultés tous les conteneurs nécessaires à la collecte des déchets. Chaque local doit être pourvu d'un robinet pour le lavage des conteneurs et d'un écoulement.

Pour les constructions collectives à usage d'habitation :

- Les locaux de stockage des déchets doivent être situés au rez-de-chaussée. Ils doivent permettre un accès direct et permanent aux conteneurs destinés à recevoir la collecte sélective.
- Pour le rangement des conteneurs, la surface minimale du local sera obtenue selon un ratio de 0,3m<sup>2</sup> par logement. Cette surface ne pourra pas être inférieure à 2m<sup>2</sup>.
- Un espace destiné au stockage des encombrants doit être prévu, dans un local recevant les conteneurs ou dans un local spécifique. Sa surface minimale sera obtenue par un ratio de 0,3m<sup>2</sup> par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher construite.

Pour les lotissements ou les groupes d'habitations :

- Un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété, proche de la voirie.

Pour les constructions à destination de commerce :

- Les locaux destinés au stockage des déchets devront être indépendants de ceux prévus pour les habitations.
- Ils devront avoir une surface minimale de 3 m<sup>2</sup> pour les commerces dont la surface de plancher est inférieure à 50 m<sup>2</sup>, 4 m<sup>2</sup> pour les commerces dont la surface de plancher est comprise entre 50 m<sup>2</sup> et 100 m<sup>2</sup>, 5 m<sup>2</sup> pour les commerces dont la surface de plancher est supérieure à 100m<sup>2</sup>. Pour ces derniers, il sera demandé 1m<sup>2</sup> de surface supplémentaire pour le local déchet par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher construite.

Pour les constructions à destination autre que de l'habitation ou de commerce dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>, les locaux destinés à l'entreposage des déchets devront avoir une surface minimale de 4m<sup>2</sup>, puis il sera demandé l'ajout de 1m<sup>2</sup> de surface supplémentaire par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher construite.

L'enlèvement des ordures ménagères se fera conformément aux pratiques de la collectivité compétente, notamment en ce qui concerne le tri sélectif.

#### **5) Alimentations pour véhicules rechargeables**

Les constructions nouvelles doivent respecter le Code de l'Habitation et de la Construction en vigueur relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

## LA ZONE UI

La zone UI correspond à la zone d'activités réservée principalement aux activités tertiaires (commerces et services), aux établissements industriels, scientifiques et techniques ainsi qu'aux activités artisanales.

Elle comprend les secteurs **Ula**, **Ulb** et **Ulc** qui bénéficient de dispositions particulières.

Elle comprend les sous-secteurs **Uipr** et **Ulcpr** relatifs au périmètre de protection rapproché (pr) du captage d'eau potable et qui bénéficie de dispositions particulières.

### PRINCIPES REGLEMENTAIRES :

- Soutenir et diversifier la vocation économique et industrielle de la zone.
- Promouvoir les démarches de valorisation environnementale, architecturale et paysagère des zones d'activités pour une meilleure visibilité.



## RAPPELS RELATIFS AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et technologiques marquant le territoire d'Ezanville.

### **LES RISQUES ET NUISANCES :**

#### **1) Isolation acoustique des bâtiments à usage d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

L'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 précise pour chacun des tronçons d'infrastructures de transports terrestres existantes ou en projet sur le territoire de la commune (routières, ferroviaires) :

- le classement dans une des cinq catégories définies par l'arrêté du 30 mai 1996 ;
- la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons ;
- les prescriptions d'isolement acoustique à respecter dans ces secteurs.

La R.D. 301 est de catégorie 2.

Les voies R.D.11, la Bretelle d'échanges A (RD 301 / RD370) sont de catégorie 4.

**Dans une bande de 250 m pour les voies de catégorie 2, de 30 m pour les voies de catégorie 4 et de 10 m pour les voies de catégorie 5, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.**

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions figurant en annexe du PLU.

L'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 et la carte de classement des infrastructures de transports terrestres dans la commune d'Ezanville sont joints en annexe du PLU.

#### **2) Risque d'inondation pluviale**

Plusieurs axes d'écoulement pluvial sont situés sur la commune. En conséquence, toute nouvelle construction ne pourra être édifiée à moins de 10 mètres de part et d'autre des axes d'écoulement indiqués au plan de zonage afin de permettre le libre écoulement des eaux.

Toutefois des modifications ou extensions de bâtiments existants concernés par cette emprise inconstructible pourront être admises à condition que le recul existant avant transformation par rapport aux axes d'écoulement des eaux ne soit pas diminué. Dans ce cas, une protection individuelle contre ces risques d'inondation sera mise en place (muret, dispositif d'occultation des ouvertures ... ). Toute construction dans l'axe des talwegs et les sous-sols enterrés sont interdits.

#### **3) Terrains alluvionnaires compressibles**

Le plan de zonage matérialise des zones d'alluvions tourbeuses compressibles où l'eau est présente à moins de deux mètres de profondeur.

Dans ces secteurs, il est recommandé aux constructeurs de réaliser une étude de sol spécifique visant la reconnaissance du taux de travail admissible au sol et du risque de tassement.

#### **4) Le risque d'exposition au plomb**

Par arrêté préfectoral du 22 décembre 2000, fixant le plan de zones à risque d'exposition au plomb dans le Val d'Oise, la totalité du territoire communal constitue une zone à risque d'exposition au plomb, en ce qui concerne les peintures et revêtements intérieurs, conformément aux règles en vigueur.

L'arrêté préfectoral et la note d'information sur l'application de cet arrêté sont joints en annexe du PLU.

#### **5) Aléas inondation par ruissellement et par débordement de cours d'eau**

La commune est concernée par un aléa d'inondation par ruissellement ainsi que par un aléa d'inondation par débordement de cours d'eau. Dans les secteurs concernés, les projets d'aménagement et de construction veilleront à intégrer la prise en compte de ces risques dans leur conception et leur implantation. Les cartes de ces aléas sont jointes en annexes sanitaires du PLU.

### **LES PROTECTIONS**

#### **6) Périmètre de protection du captage F5**

Dans le secteur Ulpr :

Par arrêté préfectoral, le secteur Pr. au sein du périmètre de protection rapproché du captage F5 d'Ezanville s'impose en tant que servitude publique au présent règlement du PLU.

L'arrêté préfectoral est joint au dossier des « Annexes » du PLU.

Dans l'ensemble de la zone :

Les prescriptions des mesures de protection pour le périmètre de protection éloigné du captage F5 (indiqué au plan de zonage) sont également précisées dans l'arrêté préfectoral.

# CHAPITRE UI1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## UI I.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

| Destinations / Sous-destinations                                |                                                                             | UI | UIa | UIb | UIpr | Ulc, UIcpr |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----|-----|-----|------|------------|
| Habitation                                                      | Logement                                                                    | AC | AC  | AC  | AC   | AC         |
|                                                                 | Hébergement                                                                 | I  | I   | I   | I    | I          |
| Commerce et activités de service                                | Artisanat et commerce de détail                                             | A  | I   | AC  | I    | A          |
|                                                                 | Restauration                                                                | A  | I   | AC  | A    | AC         |
|                                                                 | Commerce de gros                                                            | I  | I   | I   | A    | I          |
|                                                                 | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle               | A  | AC  | AC  | A    | A          |
|                                                                 | Cinéma                                                                      | I  | I   | I   | I    | I          |
|                                                                 | Hôtels                                                                      | AC | I   | I   | AC   | AC         |
|                                                                 | Autres hébergements touristiques                                            | I  | I   | I   | I    | I          |
| Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire | Industrie                                                                   | I  | AC  | I   | AC   | I          |
|                                                                 | Entrepôt                                                                    | I  | AC  | AC  | A    | I          |
|                                                                 | Bureau                                                                      | A  | I   | AC  | A    | A          |
|                                                                 | Centre de congrès et exposition                                             | I  | I   | I   | I    | I          |
|                                                                 | Cuisine dédiée à la vente en ligne                                          | I  | I   | I   | I    | I          |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics             | Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés                | A  | A   | A   | A    | A          |
|                                                                 | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | I  | A   | A   | A    | A          |
|                                                                 | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                 | A  | I   | I   | I    | I          |
|                                                                 | Salles d'art et de spectacles                                               | I  | I   | I   | I    | I          |
|                                                                 | Equipements sportifs                                                        | I  | I   | A   | A    | A          |
|                                                                 | Lieux de culte                                                              | I  | I   | I   | I    | I          |
|                                                                 | Autres équipements recevant du public                                       | I  | I   | I   | I    | I          |
| Exploitations agricoles et forestières                          | Exploitation agricole                                                       | I  | I   | I   | I    | I          |
|                                                                 | Exploitation forestière                                                     | I  | I   | I   | I    | I          |

|    |                      |
|----|----------------------|
| A  | Autorisé             |
| AC | Admis sous condition |
| I  | Interdit             |

**Par ailleurs, sont également interdits :**

- Les installations et occupations du sol de toute nature si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
- Les affouillements et les exhaussements des sols qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Le stationnement des caravanes
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les carrières.
- Les décharges

**Dans le secteur Ula :**

- Les constructions d'intérêt collectif sont interdites.

**Dans les secteurs Ulpr et Ulcpr :**

- Dans les conditions de l'arrêté préfectoral pour l'instauration des périmètres de protection du captage F5 d'Ezanville, joint au dossier des « Annexes » du PLU, les activités industrielles, artisanales, commerciales et assimilées annexées à l'arrêté sont interdites à l'exception de celles déjà existantes à la date de parution de l'arrêté au recueil des actes administratifs de l'Etat.
- Les implantations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation au titre du code de l'environnement et classables dans les rubriques 1000 à 1999 et 2500 à 2599 de la nomenclature en vigueur à la date de parution de l'arrêté précité au recueil des actes administratifs de l'Etat et annexée à l'article R. 511-9 du code de l'environnement sont interdites. Toutefois, les installations classables dans les rubriques précitées qui sont ou seraient nécessaires à l'exploitation des établissements ou des activités existants à la date de parution de l'arrêté préfectoral d'autorisation du captage sont autorisées dans les conditions visées à l'article suivant.
- L'implantation de canalisation de transport d'hydrocarbures liquides est interdite.
- L'implantation de carrières et de centre d'enfouissement technique de déchets inertes, de déchets ménagers, ou de déchets industriels est interdite.
- Les dépôts permanents ou temporaires de lisiers, de boues de station d'épuration, de boues d'installations classées, de composts de déchets ménagers, de déchets ménagers sont interdits.

**Sont admis sous condition :**

**Dans l'ensemble de la zone UI et de ses secteurs :**

- Les constructions ou installations correspondant à la destination « logement » qui sont destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements autorisés.

**Dans les secteurs Ulpr et Ulcpr :**

Dans les conditions de l'arrêté préfectoral pour l'instauration des périmètres de protection du captage F5 d'Ezanville, joint au dossier des « Annexes » du PLU, les implantations des autres installations classées ne peuvent être admises que si les dispositions d'aménagement et

d'exploitation mises en place sont aptes à prévenir tout risque de pollution de la nappe captée par le puits.

Ces dispositions prises au titre du code de la santé publique sont décrites dans le dossier de déclaration, d'enregistrement ou d'autorisation au titre du code de l'environnement. En vue de protéger la ressource, des prescriptions particulières ou complémentaires peuvent être imposées à ces installations.

**Dans les secteurs UIa et UIb :**

- Les établissements ou installations à destination : de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, d'industrie ou d'entrepôts commerciaux à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage,
- Les dépôts et aires de stockage liées aux établissements ou installations autorisées à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains.

**Dans les secteurs UIc et UIcpr :**

- Les constructions nouvelles, extensions et changements de destination relevant de la sous-destination « restauration » sont autorisés à condition que la surface de plancher affectée à cette activité n'excède pas 100 m<sup>2</sup> par établissement.

**Dans le secteur UIpr :**

- Les industries, sous réserve à ce que l'activité ne soit pas interdite par l'arrêté préfectoral pour l'instauration des périmètres de protection du captage F5 d'EZANVILLE.

***Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances.***

**UI 2.1 IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS**

**UI 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**

**2.1.1.1 Règles générales**

**Implantation par rapport à la RD 301 :**

Les constructions nouvelles doivent respecter les marges de recul portées au plan de zonage ; elles ne peuvent être édifiées à moins de 20 mètres de la bordure de la route départementale.

**Dans la zone UI et les secteurs U1c, U1cpr et U1pr :**

Aucune prescription

**Dans le secteur U1a :**

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 4 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

**Dans le secteur U1b :**

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 10 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

**2.1.1.3 Règles particulières**

Cette prescription ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie, à la distribution publique d'eau potable et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, station d'épuration, abri-bus, pylônes, etc...)

**UI 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**2.1.2.1 Règles générales**

**Dans les secteurs U1a et U1b :**

Les constructions doivent respecter des marges d'isolement par rapport aux limites séparatives.

**Dans la zone UI et les secteurs U1c, U1cpr et U1pr :**

Aucune prescription.

### **2.1.2.2 Marges d'isolement**

#### **Distance minimale (d)**

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à **2,50 mètres**.

#### **Longueur de vue (L)**

Toute baie, hormis les châssis fixes équipés de verres translucides et les pavés de verre, doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative **avec un minimum de 4 mètres**. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

#### **Nota :**

- *La même règle s'applique dans le cas de création d'ouverture créant des vues directes, sur une construction existante.*

### **2.1.2.3 Règles particulières**

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- dans la limite de 50% de l'emprise de la construction existante et dans la limite des autres règles.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes etc...).

### **UI 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Aucune prescription.

### **UI 2.1.4 Emprise au sol**

#### **2.1.4.1 Règles générales**

##### **Dans les secteurs U1a et U1b :**

L'emprise au sol ne peut excéder **40%** de la superficie totale du terrain.

##### **Dans la zone UI et les secteurs U1c, U1cpr et U1pr :**

L'emprise au sol ne peut excéder **45%** de la superficie totale du terrain.

#### **2.1.4.2 Règles particulières**

Cette prescription ne s'applique pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants dans les conditions définies à l'annexe I du présent règlement.
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie, à la distribution publique d'eau potable et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, station d'épuration, abri-bus, pylônes, etc...).

#### **UI 2.1.5 Hauteur des constructions**

*La définition de la hauteur de la construction est définie au 1.2 du règlement « Définitions ».*

##### **2.1.5.1 Règles générales**

Champs d'application :

Ne sont pas comptés dans la hauteur maximale autorisée :

- les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dès lors qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 1,50 mètres et respectent les dispositions de l'article UA 2.2 ;
- les édicules techniques de 3 mètres de hauteur maximum, à condition qu'ils soient intégrés dans un volume fermé ou masqués par un dispositif à claires voies et qu'ils soient implantés ou en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur ou accolés à un mur pignon ;
- les cheminées des chaufferies collectives mutualisées à un ensemble de constructions ;
- les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes.

##### **Dans la zone UI et secteurs U1c, U1cpr et U1pr sauf secteurs U1a et U1b :**

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 13 mètres à l'égout du toit ou au brisis ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

##### **Dans les secteurs U1a et U1b :**

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit ou au brisis ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

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

##### **2.1.5.2 Règles particulières**

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

## **UI 2.2- QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE**

#### **UI 2.2.1 Dispositions générales**

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

## UI 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

### UI 2.3.1 Traitement paysager

#### 2.3.1.1 Plantations

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères sont proscrits.

Toute plantation d'espèce exotique envahissante sera interdite.

#### 2.3.1.2 Obligation de planter

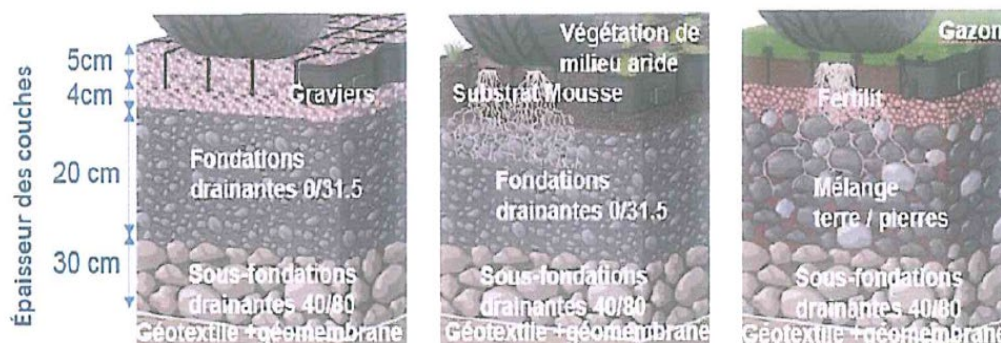
**Dans la zone UI et les secteurs Uic, Uicpr et Ulpr sauf secteurs Ula et Ulb :**

Une part de **25%** minimum de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace vert de pleine terre.

Seront comptabilisés dans le pourcentage des espaces verts de pleine terre, les aires de stationnement dès lors qu'elles comportent un revêtement perméable. Sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface, les espaces verts de pleine terre ne comporteront que le passage éventuel de réseaux (électricité, eaux potable, usées, pluviales). Ils doivent pouvoir recevoir des plantations.

Dans ce cas, l'aménagement des aires de stationnement devra prévoir une infiltration répartie des eaux pluviales. A ce titre, un nivellement du sol du parking sera recherché dès sa conception afin d'éviter une stagnation ou infiltration préférentielle sur une zone réduite.

La structure des aires de stationnement perméables sera constituée d'un système multicouche dont la structure aura la capacité de retenir et filtrer l'eau, suivant le type de modèles ci-dessous



Le porteur de projet devra justifier des mesures prises pour permettre l'infiltration au sol des eaux pluviales et le nivellement de ce dernier en vue de répondre aux préconisations susvisées.

Seront également pris en compte, dans le pourcentage des espaces verts de pleine terre, les toitures végétalisées pondérées à 50% de la surface de toiture végétalisée avec une épaisseur de terre végétale, variable, en fonction de la structure porteuse du bâtiment.

Une marge d'isolement paysagère sera conçue, afin de présenter un écran sonore et visuel entre les constructions de la zone UI et secteur UIpr et la partie résidentielle localisée en zone UGa et UGapr.

Cette mise en scène paysagère recevra un traitement paysager pouvant être composé d'espaces verts, d'arbres de haute tige et de buissons, complété par une palissade ou tout autre type de clôture d'une hauteur minimum de 2 mètres.

Les cheminements piétons seront, de préférence, aménagés en revêtement perméable, sous réserve que cet aménagement ne nuise pas à la qualité des eaux souterraines du captage.

#### **Secteurs UIa et UIb :**

Une part de 30% minimum de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace vert de pleine terre (voir « définitions » en annexe I du règlement).

#### **Secteur UIb :**

- **Marge d'isolement paysagère**

Les marges d'isolement paysagère figurée au plan de zonage en limites de zone industrielle devront comporter au moins deux rangées d'arbres de haute tige complétées par une haie vive à feuillage suffisamment dense pour former écran.

### **UI 2.3.2 Traitement environnemental**

Les dispositions sont définies dans la partie 1 du règlement chapitre 5 : Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique.

### **UI 2.3.3 Performances énergétiques**

Les dispositions sont définies dans la partie 1 du règlement chapitre 5 : Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique.

## **UI2.4 - STATIONNEMENT**

### **UI 2.4.1 Dispositions générales**

Les normes de stationnement sont définies dans la partie 1 du règlement chapitre 5 : Dispositions réglementaires communes.

Dans la zone UI et les secteurs UIc, UIcpr et UIpr (périmètre de la ZAC du Val-d'Ézanville), des dispositions spécifiques supplémentaires ont été introduites dans le présent article.

#### **Zone UI et secteurs UIc, UIcpr et UIpr :**

Le stationnement des véhicules motorisés ou non doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Si une opération d'aménagement ou de construction comporte une ou plusieurs destinations ou sous-destinations, celle-ci doit satisfaire aux règles fixées dans la partie 1 du règlement chapitre 5 : Dispositions réglementaires communes du présent règlement, pour chacune de ces destinations ou sous destinations, au prorata des normes applicables à chacune d'elles.

Cependant, en cas de mutualisation de l'offre de stationnement de plusieurs destinations ou sous-destinations, dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concertée, les normes précitées peuvent être réduites de 20 % maximum de l'offre totale de stationnement, sous réserve que :

- Le nombre de places à réaliser soit néanmoins au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places de stationnement parmi les destinations et sous destinations concernées.
- L'offre de stationnement soit librement accessible depuis le domaine public sans aménagement de clôture.

Lors d'une modification de bâtiments existants ou de changement de nature d'activité, il sera recalculé un nombre de places de stationnement conformément aux normes susvisées.

## CHAPITRE UI3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### UI 3.1 ACCES ET DESSERTE

#### 1) Principe général

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### 2) Accès et desserte

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, répondant à des conditions de commodité, de sécurité de la circulation, et a des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

À défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

#### 3) Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

#### Dans la zone UI et le secteur Uipr :

Aucune prescription

#### **4) Sentes piétonnes**

Les sentes repérées au plan de zonage devront être préservées en application de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant.

### **UI 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1) Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

#### **2) Assainissement**

Les réseaux d'assainissement présent sur la commune d'Ezanville sont de type séparatif. La collecte des effluents est donc assurée par deux canalisations distinctes :

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

Les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, sont prescrites par le règlement en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV).

Certaines voies publiques disposent uniquement d'une canalisation d'eaux usées strictes : le raccordement des eaux pluviales y est proscrit.

Quelle que soit la configuration du réseau public d'assainissement au droit des unités foncières, pour toute construction nouvelle (création ou réhabilitation), les évacuations des eaux usées et pluviales en domaine privé seront créées en mode séparatif.

Le rejet des eaux claires (eaux de drainage, de nappes souterraines, des sources, de pompes à chaleur,...) au réseau public d'eaux usées est interdit. Leur rejet au réseau public d'eaux pluviales est soumis à autorisation préalable du gestionnaire des réseaux publics d'assainissement (la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV)).

Pour tout point concernant l'assainissement public notamment les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, les prescriptions sont celles du règlement en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV).

#### **c) *Eaux usées***

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

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

Tout nouveau raccordement au réseau public d'assainissement requière une autorisation administrative de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (formulaire de demande disponible sur le site internet).

L'exécution, en domaine public, de tous les travaux relatifs à l'assainissement eaux usées ou eaux pluviales est réalisé par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée.

Pour les parcelles bâties ou à bâtir non desservies par le réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement non collectif conforme est obligatoire. La faisabilité et le choix de ce dispositif doivent être déterminés par une étude de sol et de définition de filière de traitement, réalisée par un bureau d'étude spécialisé.

Le projet d'installation d'assainissement non collectif devra préalablement être approuvé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) assuré par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée.

Le raccordement des eaux usées autres que domestiques au réseau de collecte public est défini par les autorisations ou les conventions de déversement passées entre la commune, les syndicats et des établissements industriels, commerciaux et artisanaux à la suite des demandes de débranchements et de déversements au réseau de collecte ou de transport. A cet effet, il convient de se rapprocher du service « Station de Dépollution et Industriels » du Syndicat Mixte pour l'Aménagement Hydraulique (SIAH).

Selon le règlement d'assainissement des du Syndicat Mixte pour l'Aménagement Hydraulique (SIAH), les eaux de vidange de bassin de natation public ou privé, après neutralisation du chlore, hors période de crue et à débit limité, à une température n'excédant pas 30°C, doivent être rejetées au réseau d'eaux pluviales. Les eaux de nettoyage des filtres de bassin de natation doivent être évacuées au réseau public d'eaux usées. Le dossier, comprenant la localisation, le volume, les périodes prévues d'utilisation, le mode de traitement retenu, mode de vidange et fréquence prévue pour celle-ci sera présenté au SIAH. L'évacuation des eaux de vidange sera réalisée dans les conditions suivantes :

- Uniquement par temps sec et au minimum 24 heures après un épisode pluvieux,
- Après neutralisation du niveau résiduel de désinfectant,
- Réduction du débit de vidange (limite à 3 l/s recommandée). »

#### **d) Eaux pluviales**

La **gestion des eaux pluviales à la source et sans rejet** au réseau d'assainissement ou au cours d'eau, **doit être systématiquement recherchée pour toutes les occurrences pluviales**. Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Elles devront être soit infiltrées (sous réserve de la nature du sol : perméabilité suffisante, absence de gypse, de carrière), soit évapotranspirées, soit régulées ou éventuellement traitées suivant les cas, avant le raccordement. De plus, Pour tout projet d'aménagement, les rejets excédentaires d'eaux pluviales devront être régulés par rapport à une pluie d'occurrence 50 ans (voire supérieure si la protection des personnes et des biens l'impose), en respectant les consignes de débit de fuite global limité à 0,7 l/s/ha, dans la limite de la faisabilité technique. Ces consignes limites pourront être plus restrictives et mises en place par le SIAH si les conditions d'exploitation des réseaux d'assainissement ou de maîtrise de l'écoulement des cours d'eau l'exigent (surcharge hydraulique)

Si la restitution au sol de la totalité des eaux pluviales n'est pas possible, les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols doivent être utilisés à leur maximum pour limiter le rejet d'eau pluviales au réseau et a minima, il devra être recherché le zéro rejet des pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24 h. **Une gestion à ciel ouvert, gravitaire, paysagèrement intégrée à l'aménagement et supports d'autres usages** (parkings, aires de jeux, jardins inondables...) est à mettre en place en priorité.

Lorsque l'infiltration, l'évaporation ou la réutilisation à la parcelle de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible, l'autorisation de raccordement au réseau pluvial peut être accordée.





## LA ZONE UZ

La zone UZ correspond à la zone aéroportuaire d'Ezanville.

### PRINCIPES REGLEMENTAIRES :

- Préserver le rôle de la zone aéroportuaire.



## RAPPELS RELATIFS AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et technologiques marquant le territoire d'Ezanville.

### RISQUES ET NUISANCES

#### **1) Risque d'inondation pluviale**

Plusieurs **axes d'écoulement pluvial** sont situés sur la commune. En conséquence, **toute nouvelle construction ne pourra être édifiée à moins de 10 mètres de part et d'autre des axes d'écoulement** indiqués au plan de zonage afin de permettre le libre écoulement des eaux.

Toutefois des modifications ou extensions de bâtiments existants concernés par cette emprise inconstructible pourront être admises à condition que le recul existant avant transformation, par rapport aux axes d'écoulement des eaux ne soit pas diminué. Dans ce cas, une protection individuelle contre ces risques d'inondation sera mise en place (muret, dispositif d'occultation des ouvertures...). Toute construction dans l'axe des talwegs et les sous-sols enterrés sont interdits.

#### **2) Le risque d'exposition au plomb**

Par **arrêté préfectoral du 22 décembre 2000**, fixant le plan de zones à risque d'exposition au plomb dans le Val d'Oise, la totalité du territoire communal constitue une zone à risque d'exposition au plomb, en ce qui concerne les peintures et revêtements intérieurs, conformément aux règles en vigueur.

L'arrêté préfectoral et la note d'information sur l'application de cet arrêté sont joints en annexe du PLU.

#### **3) Aléas inondation par ruissellement et par débordement de cours d'eau**

La commune est concernée par un aléa d'inondation par ruissellement ainsi que par un aléa d'inondation par débordement de cours d'eau. Dans les secteurs concernés, les projets d'aménagement et de construction veilleront à intégrer la prise en compte de ces risques dans leur conception et leur implantation. Les cartes de ces aléas sont jointes en annexes sanitaires du PLU.

### PROTECTIONS

#### **4) Périmètre de protection du captage F5**

Les prescriptions des mesures de protection pour le périmètre de protection éloigné du captage F5 (indiqué au plan de zonage) sont précisées dans l'arrêté préfectoral joint au dossier des « Annexes » du PLU.

# CHAPITRE UZ1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## UZ 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

| Destinations / Sous-destinations                                   |                                                                             | UZ |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| Habitation                                                         | Logement                                                                    | I  |
|                                                                    | Hébergement                                                                 | I  |
| Commerce et activités de service                                   | Artisanat et commerce de détail                                             | I  |
|                                                                    | Restauration                                                                | I  |
|                                                                    | Commerce de gros                                                            | I  |
|                                                                    | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle               | I  |
|                                                                    | Hébergement hôtelier et touristique                                         | I  |
|                                                                    | Cinéma                                                                      | I  |
| Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires | Industrie                                                                   | I  |
|                                                                    | Entrepôt                                                                    | I  |
|                                                                    | Cuisine dédiée à la vente en ligne                                          | I  |
|                                                                    | Bureau                                                                      | I  |
|                                                                    | Centre de congrès et exposition                                             | I  |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics                | Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés                | AC |
|                                                                    | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | AC |
|                                                                    | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                 | I  |
|                                                                    | Salles d'art et de spectacles                                               | I  |
|                                                                    | Equipements sportifs                                                        | I  |
|                                                                    | Lieux de culte                                                              | I  |
|                                                                    | Autres équipements recevant du public                                       | I  |
| Exploitations agricoles et forestières                             | Exploitation agricole                                                       | I  |
|                                                                    | Exploitation forestière                                                     | I  |

|    |                      |
|----|----------------------|
| A  | Autorisé             |
| AC | Admis sous condition |
| I  | Interdit             |

**Par ailleurs, sont également interdits :**

- Les installations et occupations du sol de toute nature si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique,
- Les affouillements et les exhaussements des sols qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers,
- Le stationnement des caravanes,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les carrières,  
Les décharges.

**Sont admis sous condition :**

- Les établissements ou installations de toute nature, nécessaires au fonctionnement du service aéroportuaire à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage,
- Les dépôts et aires de stockage liées aux établissements ou installations autorisées à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains.
- L'extension ou l'aménagement de constructions existantes à usage d'habitation,

***Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances..***

## CHAPITRE UZ2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### UZ 2.1 IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

#### UZ 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

##### 2.1.1.1 Règles générales

À l'exception des installations techniques nécessaires au fonctionnement du service aéroportuaire, toute construction doit être édifiée par rapport à l'alignement à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 10 mètres.

##### 2.1.1.2 Règles particulières

Cette prescription ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie, à la distribution publique d'eau potable et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, station d'épuration, abri-bus, pylônes, etc...)

#### UZ 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

##### 2.1.1.1 Règles générales

En limite de la zone aéroportuaire, les constructions doivent respecter une marge d'isolement qui ne sera pas inférieure à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 10 mètres.

##### 2.1.1.2 Règles particulières

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes etc...).

#### UZ 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune prescription.

#### UZ 2.1.4 Emprise au sol

Aucune prescription.

#### UZ 2.1.5 Hauteur des constructions

Aucune prescription.

## **UZ 2.2- QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE**

### **UZ 2.2.1 Dispositions générales**

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

## **UZ 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER**

### **UZ 2.3.1 Traitement paysager**

#### **2.3.1.1 Obligation de planter**

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

L'application de ces prescriptions doit toutefois être compatible avec les impératifs techniques de l'exploitation.

#### **2.3.1.2 Essences végétales**

Afin de préserver la biodiversité des écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques. Une attention particulière devra également être portée aux essences envahissantes et allergènes dont les listes sont présentées en annexes du règlement.

## **UZ 2.4 - STATIONNEMENT**

### **UZ 2.4.1 Dispositions générales**

Les normes de stationnement sont définies dans la partie 1 du règlement chapitre 5 : Dispositions réglementaires communes.

## CHAPITRE UZ3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### UZ 3.1 ACCES ET DESSERTE

Aucune prescription

### UZ 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1) Eau potable

Toute construction, ou installation, à usage d'habitation ou d'activités, doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

#### 2) Assainissement

Les réseaux d'assainissement présent sur la commune d'Ezanville sont de type séparatif. La collecte des effluents est donc assurée par deux canalisations distinctes :

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

Les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, sont prescrites par le règlement en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV).

Certaines voies publiques disposent uniquement d'une canalisation d'eaux usées strictes : le raccordement des eaux pluviales y est proscrit.

Quelle que soit la configuration du réseau public d'assainissement au droit des unités foncières, pour toute construction nouvelle (création ou réhabilitation), les évacuations des eaux usées et pluviales en domaine privé seront créées en mode séparatif.

Le rejet des eaux claires (eaux de drainage, de nappes souterraines, des sources, de pompes à chaleur,...) au réseau public d'eaux usées est interdit. Leur rejet au réseau public d'eaux pluviales est soumis à autorisation préalable du gestionnaire des réseaux publics d'assainissement (la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV).

Pour tout point concernant l'assainissement public notamment les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, les prescriptions sont celles du règlement en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV).

#### a) *Eaux usées*

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

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

Tout nouveau raccordement au réseau public d'assainissement requière une autorisation administrative de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (formulaire de demande disponible sur le site internet).

L'exécution, en domaine public, de tous les travaux relatifs à l'assainissement eaux usées ou eaux pluviales est réalisé par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée.

Pour les parcelles bâties ou à bâtir non desservies par le réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement non collectif conforme est obligatoire. La faisabilité et le choix de ce dispositif doivent être déterminés par une étude de sol et de définition de filière de traitement, réalisée par un bureau d'étude spécialisé.

Le projet d'installation d'assainissement non collectif devra préalablement être approuvé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) assuré par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée.

Le raccordement des eaux usées autres que domestiques au réseau de collecte public est défini par les autorisations ou les conventions de déversement passées entre la commune, les syndicats et des établissements industriels, commerciaux et artisanaux à la suite des demandes de débranchements et de déversements au réseau de collecte ou de transport. A cet effet, il convient de se rapprocher du service « Station de Dépollution et Industriels » du Syndicat Mixte pour l'Aménagement Hydraulique (SIAH).

Selon le règlement d'assainissement des du Syndicat Mixte pour l'Aménagement Hydraulique (SIAH), les eaux de vidange de bassin de natation public ou privé, après neutralisation du chlore, hors période de crue et à débit limité, à une température n'excédant pas 30°C, doivent être rejetées au réseau d'eaux pluviales. Les eaux de nettoyage des filtres de bassin de natation doivent être évacuées au réseau public d'eaux usées. Le dossier, comprenant la localisation, le volume, les périodes prévues d'utilisation, le mode de traitement retenu, mode de vidange et fréquence prévue pour celle-ci sera présenté au SIAH. L'évacuation des eaux de vidange sera réalisée dans les conditions suivantes :

- Uniquement par temps sec et au minimum 24 heures après un épisode pluvieux,
- Après neutralisation du niveau résiduel de désinfectant,
- Réduction du débit de vidange (limite à 3 l/s recommandée). »

Pour les installations soumises à autorisation ou classées, l'autorisation des services de l'Etat est nécessaire. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

#### ***b) Eaux pluviales***

La **gestion des eaux pluviales à la source et sans rejet** au réseau d'assainissement ou au cours d'eau, **doit être systématiquement recherchée pour toutes les occurrences pluviales**. Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Elles devront être soit infiltrées (sous réserve de la nature du sol : perméabilité suffisante, absence de gypse, de carrière), soit évapotranspirées, soit régulées ou éventuellement traitées suivant les cas, avant le raccordement. De plus, Pour tout projet d'aménagement, les rejets excédentaires d'eaux pluviales devront être régulés par rapport à une pluie d'occurrence 50 ans (voire supérieure si la protection des personnes et des biens l'impose), en respectant les consignes de débit de fuite global limité à 0,7 l/s/ha, dans la limite de la faisabilité technique. Ces consignes limites pourront être plus restrictives et mises en place par le SIAH si les conditions d'exploitation des réseaux d'assainissement ou de maîtrise de l'écoulement des cours d'eau l'exigent (surcharge hydraulique)

Si la restitution au sol de la totalité des eaux pluviales n'est pas possible, les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols doivent être utilisés à leur maximum pour limiter le rejet d'eau pluviales au réseau et a minima, il devra être recherché le zéro rejet des pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24 h. **Une gestion à ciel ouvert, gravitaire,**

**paysagèrement intégrée à l'aménagement et supports d'autres usages** (parkings, aires de jeux, jardins inondables...) est à mettre en place en priorité.

Lorsque l'infiltration, l'évaporation ou la réutilisation à la parcelle de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible, l'autorisation de raccordement au réseau pluvial peut être accordée.

Toute installation visant à la récupération et stockage des eaux pluviales devront se conformer aux prescriptions de l'arrêté en vigueur du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

#### Stationnement des véhicules :

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

### **3) Autres réseaux**

#### ***a) Electricité - Téléphone***

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.



## LA ZONE 1AUa

---

La zone 1AUa correspond à la zone d'urbanisation future située entre la rue de Condé et la Grande rue.

Elle est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.



## **RAPPELS RELATIFS AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES**

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et technologiques marquant le territoire d'Ezanville.

### **RISQUES ET NUISANCES**

#### **1) Isolation acoustique des bâtiments à usage d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

L'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 précise pour chacun des tronçons d'infrastructures de transports terrestres existantes ou en projet sur le territoire de la commune (routières, ferroviaires):

- le classement dans une des cinq catégories définies par l'arrêté du 30 mai 1996
- la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons
- les prescriptions d'isolement acoustique à respecter dans ces secteurs.
- la ligne S.N.C.F. Epinay -Le Tréport-Mers sont de catégorie 2.
- La voie R.D. 370, la rue de la Gare, est de catégorie 4.

Dans une bande de 250 m pour les voies de catégorie 2, de 30 m pour les voies de catégorie 4 et de 10 m pour les voies de catégorie 5, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement. L'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 et la carte de classement des infrastructures de transports terrestres dans la commune d'Ezanville sont joints en annexe du règlement.

#### **2) Terrains alluvionnaires compressibles.**

Le plan de zonage matérialise des zones d'alluvions tourbeuses compressibles où l'eau est présente à moins de deux mètres de profondeur.

Dans ces secteurs, il est recommandé aux constructeurs de réaliser une étude de sol spécifique visant la reconnaissance du taux de travail admissible au sol et du risque de tassement.

#### **3) Le risque d'exposition au plomb**

Par arrêté préfectoral du 22 décembre 2000, fixant le plan de zones à risque d'exposition au plomb dans le Val d'Oise, la totalité du territoire communal constitue une zone à risque d'exposition au plomb, en ce qui concerne les peintures et revêtements intérieurs, conformément aux règles en vigueur. L'arrêté préfectoral et la note d'information sur l'application de cet arrêté sont joints à l'annexe.

#### **4) Aléas inondation par ruissellement et par débordement de cours d'eau**

La commune est concernée par un aléa d'inondation par ruissellement ainsi que par un aléa d'inondation par débordement de cours d'eau. Dans les secteurs concernés, les projets d'aménagement et de construction veilleront à intégrer la prise en compte de ces risques dans leur conception et leur implantation. Les cartes de ces aléas sont jointes en annexes sanitaires du PLU.

### **PROTECTIONS**

#### **5) Périmètre de protection du captage F5**

Les prescriptions des mesures de protection pour le périmètre de protection éloigné du captage F5 (indiqué au plan de zonage) sont précisées dans l'arrêté préfectoral joint au dossier des « Annexes » du PLU.

# CHAPITRE 1AUA1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## 1AUA 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

| Destinations / Sous-destinations                                       |                                                                                    | 1AUa |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------|
| <b>Habitation</b>                                                      | <i>Logement</i>                                                                    | A    |
|                                                                        | <i>Hébergement</i>                                                                 | A    |
| <b>Commerce et activités de service</b>                                | <i>Artisanat et commerce de détail</i>                                             | I    |
|                                                                        | <i>Restauration</i>                                                                | I    |
|                                                                        | <i>Commerce de gros</i>                                                            | I    |
|                                                                        | <i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>               | I    |
|                                                                        | <i>Cinéma</i>                                                                      | I    |
|                                                                        | <i>Hôtels</i>                                                                      | I    |
|                                                                        | <i>Autres hébergements touristiques</i>                                            | I    |
| <b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b> | <i>Industrie</i>                                                                   | I    |
|                                                                        | <i>Entrepôt</i>                                                                    | I    |
|                                                                        | <i>Bureau</i>                                                                      | I    |
|                                                                        | <i>Centre de congrès et exposition</i>                                             | I    |
|                                                                        | <i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>                                          | I    |
| <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>             | <i>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</i>                | I    |
|                                                                        | <i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i> | AC   |
|                                                                        | <i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>                 | I    |
|                                                                        | <i>Salles d'art et de spectacles</i>                                               | I    |
|                                                                        | <i>Equipements sportifs</i>                                                        | I    |
|                                                                        | <i>Lieux de culte</i>                                                              | I    |
|                                                                        | <i>Autres équipements recevant du public</i>                                       | I    |
| <b>Exploitations agricoles et forestières</b>                          | <i>Exploitation agricole</i>                                                       | I    |
|                                                                        | <i>Exploitation forestière</i>                                                     | I    |

|    |                      |
|----|----------------------|
| A  | Autorisé             |
| AC | Admis sous condition |
| I  | Interdit             |

**Par ailleurs, sont également interdits :**

- Les installations et occupations du sol de toute nature si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
- La démolition de bâtiments et de clôtures dont la qualité architecturale donne au paysage urbain son caractère et ceux identifiés comme devant être protégés
- Les affouillements et les exhaussements des sols qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les carrières.
- Les décharges
- Les dépôts de toute nature, de matériaux de démolition, de déchets ou d'épaves de véhicules.

**Par ailleurs, sont admis sous condition :**

- Les autorisations de construire concernant les occupations et utilisation du sol non interdites à l'article 1 ne pourront être délivrées que si leur desserte en voirie et réseaux divers est assurée conformément au principe de phasage présenté dans l'OAP.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains et ne constituent pas une nuisance (bruit, pollution, olfaction, esthétisme) avec le bâti environnant.

**L'urbanisation de la zone devra s'effectuer dans le respect des dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

***Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances.***

## **1AUA 1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

En réponse à l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, la programmation doit comporter **30% minimum de logements locatifs sociaux, à l'échelle de la globalité des constructions de la zone.**

**Les principes de mixité sociale de la zone 1AUa sont définies dans l'OAP.**

## CHAPITRE 1AUA2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1AUA 2.1 IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

#### 1AUa 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot existant et créé.

##### 2.3.1.1 Règle générale

L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à ce secteur.

Lorsqu'aucune information ne figure sur l'OAP, les constructions doivent être édifiées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

##### 2.3.1.2 Règles particulières

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes etc...

#### 1AUa 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot existant et créé.

##### 2.1.2.1 Règle générale

Les constructions doivent respecter les marges d'isolement définies ci-dessous par rapport aux limites séparatives.

##### Champ d'application :

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, balcons ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation Thermique par l'extérieur de moins de 0,30 mètre d'épaisseur.;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les perrons et escaliers d'accès non couverts dans la limite d'une largeur d'un mètre;
- les rampes de garage.

### **2.1.2.2 Marges d'isolement**

#### **Distance minimale (d)**

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à **2,50 mètres**.

#### **Longueur de vue (L)**

Toute baie doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de **8 mètres**. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

*Nota :*

- *La même règle s'applique dans le cas de création d'ouverture créant des vues directes, sur une construction existante.*
- *Les piscines couvertes dont la hauteur de toiture est supérieure à 1.80m devront respecter les dispositions relatives aux longueurs de vue.*

### **2.1.2.3 Règles particulières**

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes etc...).

### **1AUa 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot existant et créé.

**La distance entre deux constructions principales non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 6 mètres.**

#### **Champ d'application :**

Ne sont pas pris en compte pour le calcul des distances dans l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, balcons ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 mètre d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite
- les rampes de garage
- les perrons et escaliers d'accès.

#### **Les règles du présent article ne s'appliquent pas :**

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux piscines non couvertes.

### **1AUa 2.1.4 Emprise au sol**

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot existant et créé.

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **40%** de la superficie du terrain.

### **1AUa 2.1.5 Hauteur des constructions**

#### **2.1.5.1 Règles générales**

*La définition de la hauteur de la construction est définie au 1.2 du règlement « Définitions ».*

Champs d'application :

Ne sont pas comptés dans la hauteur maximale autorisée :

- les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dès lors qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 1,50 mètres et respectent les dispositions de l'article UC 2.2 ;
- les édicules techniques de 3 mètres de hauteur maximum, à condition qu'ils soient intégrés dans un volume fermé ou masqués par un dispositif à claires voies et qu'ils soient implantés ou en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur ou accolés à un mur pignon ;
- les cheminées des chaufferies collectives mutualisées à un ensemble de constructions ;
- les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes.

La hauteur maximale des constructions (HT) devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à ce secteur.

#### **2.1.5.2 Cas particulier**

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt général d'infrastructures ou de superstructures lorsque leurs conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

## **1AUA 2.2- QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE**

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **1AUa 2.2.2 Dispositions architecturales**

#### **2.2.2.1 Aspect extérieur et façades**

##### **a. Aspect général, volume**

Il est recommandé d'avoir un faîtage parallèle à la rue.

En cas de construction d'un pignon en façade rue, les marges d'isolement devront être respectées

nonobstant les dispositions de l'article 1AUa 2.1.2.

Les volumes des constructions neuves et extensions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.

#### **b. Matériaux**

En règle générale, toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions ni sur les clôtures.

L'utilisation de matériaux et techniques pérennes, adaptés au caractère architectural du bâti, et cohérents avec les constructions existantes, doit être recherchée, tels que : enduit à la chaux, briques, pierre, moellons, bois etc... Dans tous les cas, les matériaux et techniques utilisés doivent aboutir à une finition et une mise en œuvre de qualité.

Tout matériau présentant un aspect d'imitation de matériau est à proscrire.

Les teintes vives ainsi que le blanc pur (RAL 9010) et le noir ne sont pas conseillées. Il sera recherché une harmonie des couleurs avec les constructions existantes sur le terrain et les lieux environnants.

#### **c. Les façades**

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

#### **d. Garages**

Les annexes et les garages indépendants de la construction principale seront traitées en harmonie avec celle-ci. Les murs extérieurs seront de même nature et de même tonalité. Les façades en tôle sont interdites pour assurer un aspect de qualité.

Les abris bois sont autorisés dans la mesure où leur surface est inférieure ou égale à 5 m<sup>2</sup>.

### **2.2.2.2 Toitures**

Pour toutes les toitures, les ouvrages techniques tels que les gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

#### **a. Couverture**

Les toitures terrasse sont admises si elles sont justifiées par le parti architectural du projet d'ensemble de la construction. En dehors des édifices techniques et des relevés d'étanchéité, elles devront être traitées à 70% minimum de façon suivante :

- Végétalisées, de façon intensive, semi-intensive ou extensive, selon la structure du bâtiment;
- Et/ou support de dispositifs d'énergie renouvelable ;
- Et/ou destinées à l'usage des occupants des bâtiments sous réserve du droit des tiers.

L'acrotère doit être accompagné d'une couvertine, d'une corniche simple ou de tout autre système permettant de protéger le mur de façade des effets de ruissellement.

Le garde-corps de sécurité devra être le plus discret possible : par relèvement de l'acrotère ou avec un procédé non opaque.

#### **b. Les ouvertures de toiture**

Les ouvertures doivent respecter l'ordonnance de la façade de la construction (être dans l'alignement des fenêtres en façade).

Les châssis de toit doivent être de proportion plus haute que large et encastré dans le pan de la toiture. Ils pourront comporter des volets roulants dont le coffre sera également encastré.

#### **e. Combles**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

#### **f. Les surélévations**

Les surélévations de toiture doivent être traitées avec soin et réalisées de manière à ne pas nuire à l'harmonie générale de la construction.

### **2.2.2.3 Les éléments techniques**

Aucun élément technique à une construction, annexe ou extension ne peut amener à une réduction de la largeur d'un trottoir, restreindre les conditions d'utilisation par les usagers ou rendre celui-ci non conforme à la réglementation en vigueur.

#### **Règle particulière :**

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables peuvent être visibles de l'espace public, à condition d'être conçus comme un élément à part entière de la composition architecturale du bâtiment et notamment de la composition de ses façades.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif.

#### **a. Antennes**

Les antennes ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Toute installation d'antenne, même parabolique, est interdite sur la façade donnant sur l'espace public ou toute voie ouverte au public.

#### **b. Pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils**

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils (dont les bornes de recharge de véhicule électrique privée) devront être implantés à un endroit non visible du domaine public et ne pas occasionner de gêne pour le voisinage.

Leur pose en façade sur rue est interdite, ils ne doivent pas être visibles à partir du domaine public et de toute voie privée ouverte à la circulation du public, sauf si la configuration de la parcelle ne le permet pas.

Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu'ils restent peu perceptibles visuellement

et qu'ils cherchent à s'intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés et de l'environnement immédiat.

#### **c. Descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de façade. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias ou des terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

#### **d. Rampes de parking**

Les rampes de parking destinée à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrés dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettrait pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

#### **e. Edicules et gaines techniques**

Les édicules et gaines techniques ne doivent pas être visibles depuis le domaine public ou toute voie ouverte à la circulation du public.

Les édicules techniques des constructions couvertes par une toiture à pente, tels que les machineries d'ascenseur, gaine de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction et par le choix des matériaux et des couleurs être intégrés aux façades et aux toitures où il se trouvent.

Les réseaux techniques, en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle. L'installation de ce type d'élément devra veiller à limiter les nuisances sonores (isolation phonique).

#### **f. Conduits de fumée**

Les cheminées à usage de conduit (aération, fumée, ventilation) doivent comporter un traitement architectural qui s'insère dans l'environnement immédiat de la construction.

L'utilisation d'un conduit de cheminée d'aération/ventilation métallique non recouvert est interdit.

#### **g. Panneaux solaires ou photovoltaïques**

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques privilégiera :

- soit une installation au sol, soit sur un versant de toiture non visible depuis le domaine public, soit sur une construction annexe (garage, appentis, abri de jardin, ...) non visible depuis le domaine public et de toute voie ouverte à la circulation du public.
- une pose de manière groupée, en tenant compte de l'ordonnancement de la façade
- une implantation de préférence en bandeau en bas de toiture.

#### **h. Volets roulants**

Les caissons de volet roulant, installés sur des constructions neuves, ne doivent pas être visibles en façade, depuis le domaine public.

Les caissons de volet roulant, installés sur des bâtiments existants, seront de préférence installés en intérieur. A défaut, ils devront être intégrés dans le gros-œuvre et ne pas présenter de saillie en façade.

#### **2.2.2.4 Clôtures**

##### **a. Dispositions générales**

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. Leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les couleurs existantes situées à proximité.

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement existant, ou projeté ou à la limite de la voie privée.

Toutefois, des implantations de clôtures en retrait d'alignement peuvent être admises pour des raisons de sécurité ou de cohérence architecturale.

Les deux faces des clôtures réalisées en maçonnerie doivent recevoir un parement de finition.

##### **b. Clôtures sur rue à créer / à rénover**

Les clôtures seront, de préférence, constituées d'un muret surmonté de grilles métalliques (fer, aluminium) à barreaudage vertical. Le modèle de grilles et de portail sera d'un dessin simple.

La hauteur du muret sera comprise entre 0,80 mètres et 1,20 mètres, couronné d'un chaperon.

La hauteur maximale de la clôture est fixée à 2 mètres maximum et à 2,20 mètres maximum poteaux compris et devra s'accorder avec le caractère de la voie et son environnement.,

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôle, contreplaqué...) est interdit.

D'une manière générale, il convient d'éviter tout emploi de polychlorure de vinyle (PVC).

Les murs en plaques de béton, les éléments en ciment ou en tubes d'acier ou toute imitation de matériaux nobles sont interdits.

La clôture devra respecter une harmonie des couleurs avec la façade de construction. L'usage du blanc pur et du noir sont à proscrire.

Un festonnage pourra être installé sur les grilles sans dépasser la partie en claire-voie.

Le modèle de grilles et de portail sera d'un dessin simple.

Le portail comportera une partie ajourée. Les portails et portillons en panneaux pleins pourront être tolérés en fonction de l'environnement.

La construction de mur plein pourra être tolérée dans la mesure où son aspect, sa dimension, et les matériaux utilisés tiennent compte en priorité de la valorisation de l'espace public. La hauteur sera étudiée pour tenir compte de la largeur de la voie et de l'environnement, ce afin de préserver une proportion harmonieuse.

Les clôtures seront doublées d'une haie vive ou agrémentées de plantes grimpantes.

Les haies sont composées de préférence d'essences végétales champêtres et locales, (les haies de différentes variétés de cupressus, dont les thuyas, sapins et en général tout résineux, sont

déconseillées)

Lorsque le terrain est en pente, la clôture sera implantée en palier. Chaque palier sera délimité par un pilier.

### **c. Clôtures en limites séparatives**

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,50 mètres, poteaux compris, mesurée par rapport au niveau du terrain naturel. En cas de différence de niveau de terrain, la hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel le plus haut.

Toutefois, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'alignement des voies, cette hauteur n'excédera pas la hauteur de la clôture en bordure de voie publique.

L'aménagement des clôtures devra permettre le passage de la petite faune sur les limites latérales et de fond de parcelle, à travers la conception de petits espaces de passage entre 10 centimètres et 20 centimètres de diamètre environ tous les 10 mètres, sur l'ensemble du linéaire de la clôture.

Les clôtures seront de préférence doublées de haies vives ou de plantes grimpantes.

Les haies sont composées d'essence végétale champêtre et locale. Les haies de différentes variétés de cupressus, dont les tuyas, sapins et en général tout résineux, sont déconseillées. La liste des espèces envahissantes et allergènes est présentée en annexe du règlement.

En cas de clôture préexistante ne respectant pas les règles ci-dessus, tous travaux sur celle-ci devront être conformes au présent règlement.

### **1AUa 2.2.3 Eléments bâtis remarquables à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

Les dispositions sont définies dans la partie 1 du règlement chapitre 5 : Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique.

## **1AUA 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER**

### **1AUa 2.3.1 Traitement paysager**

Pour les lots issus de divisions foncières, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot existant et créé.

#### **2.3.1.1 Plantations existantes**

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Pour tout abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il doit être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets d'espèces indigènes, de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent

avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

*Définition arbres de haute tige : Arbres dont le tronc mesure au moins 40 cm de circonférence à 1,5 m du sol et qui atteint au moins 4 m de hauteur.*

### **2.3.1.2 Obligation de planter**

Une part de **40% minimum** de la superficie de l'unité foncière devra être conservée en espaces verts de pleine terre, distincte des aires de stationnement (voir « définitions » au chapitre I.2 règlement).

Les aires de stationnement à créer seront plantées selon la réglementation nationale en vigueur.

Les aires de stationnement extérieures et leurs allées seront traitées avec des matériaux perméables.

Il sera planté au moins 1 arbre de hautes tiges par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> d'espace vert de pleine terre, répartis sur le terrain. Les règles de plantation, au regard des parcelles voisines, seront respectées conformément aux dispositions du code civil

### **2.3.1.3 Essences végétales**

Afin de préserver la biodiversité des écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques. Une attention particulière devra également être portée aux essences envahissantes et allergènes dont les listes sont présentées en annexes du règlement. Dans un objectif de sobriété des usages de l'eau, seront également encouragées la plantation d'espèces résistantes à la sécheresse.

### **2.3.1.4 Arbres remarquables et espaces verts à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Les dispositions sont définies dans la partie 1 du règlement chapitre 5 : Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique.

## **1AUa 2.3.2 Traitement environnemental**

Les dispositions sont définies dans la partie 1 du règlement chapitre 5 : Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique.

## **1AUa 2.3.3 Performances énergétiques**

Les dispositions sont définies dans la partie 1 du règlement chapitre 5 : Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique.

## 1AUA 2.4 - STATIONNEMENT

### 1AUa 2.4.1 Dispositions générales

Les normes de stationnement sont définies dans la partie 1 du règlement chapitre 5 : Dispositions réglementaires communes.

## CHAPITRE 1AUA3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### 1AU 3.1 ACCES ET DESSERTE

#### **1) Principe général**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### **2) Accès et desserte**

Pour être constructible tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée

À défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'accessibilité de la zone pour les véhicules se fera par un accès à partir de la R.D. 370.

Pour toutes les constructions le long de la R.D. 370, les accès se feront obligatoirement par l'intérieur de la zone.

#### **3) Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

### 1AUA 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### **1) Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

#### **2) Assainissement**

Les réseaux d'assainissement présent sur la commune d'Ezanville sont de type séparatif. La collecte des effluents est donc assurée par deux canalisations distinctes :

- l'une recevant que les eaux usées, avec pour exutoire une station de dépollution ;

- l'autre recevant que les eaux pluviales, avec un rejet au milieu naturel.

Les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, sont prescrites par le règlement en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV).

Certaines voies publiques disposent uniquement d'une canalisation d'eaux usées strictes : le raccordement des eaux pluviales y est proscrit.

Quelle que soit la configuration du réseau public d'assainissement au droit des unités foncières, pour toute construction nouvelle (création ou réhabilitation), les évacuations des eaux usées et pluviales en domaine privé seront créées en mode séparatif.

Le rejet des eaux claires (eaux de drainage, de nappes souterraines, des sources, de pompes à chaleur,...) au réseau public d'eaux usées est interdit. Leur rejet au réseau public d'eaux pluviales est soumis à autorisation préalable du gestionnaire des réseaux publics d'assainissement (la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV).

Pour tout point concernant l'assainissement public notamment les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, les prescriptions sont celles du règlement en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV).

#### **a) Eaux usées**

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

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

Tout nouveau raccordement au réseau public d'assainissement requière une autorisation administrative de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (formulaire de demande disponible sur le site internet).

L'exécution, en domaine public, de tous les travaux relatifs à l'assainissement eaux usées ou eaux pluviales est réalisé par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée.

Pour les parcelles bâties ou à bâtir non desservies par le réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement non collectif conforme est obligatoire. La faisabilité et le choix de ce dispositif doivent être déterminés par une étude de sol et de définition de filière de traitement, réalisée par un bureau d'étude spécialisé.

Le projet d'installation d'assainissement non collectif devra préalablement être approuvé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) assuré par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée.

Le raccordement des eaux usées autres que domestiques au réseau de collecte public est défini par les autorisations ou les conventions de déversement passées entre la commune, les syndicats et des établissements industriels, commerciaux et artisanaux à la suite des demandes de débranchements et de déversements au réseau de collecte ou de transport. A cet effet, il convient de se rapprocher du service « Station de Dépollution et Industriels » du Syndicat Mixte pour l'Aménagement Hydraulique (SIAH).

Selon le règlement d'assainissement des du Syndicat Mixte pour l'Aménagement Hydraulique (SIAH), les eaux de vidange de bassin de natation public ou privé, après neutralisation du chlore, hors période de crue et à débit limité, à une température n'excédant pas 30°C, doivent être rejetées au réseau d'eaux pluviales. Les eaux de nettoyage des filtres de bassin de natation doivent être évacuées au

réseau public d'eaux usées. Le dossier, comprenant la localisation, le volume, les périodes prévues d'utilisation, le mode de traitement retenu, mode de vidange et fréquence prévue pour celle-ci sera présenté au SIAH. L'évacuation des eaux de vidange sera réalisée dans les conditions suivantes :

- Uniquement par temps sec et au minimum 24 heures après un épisode pluvieux,
- Après neutralisation du niveau résiduel de désinfectant,
- Réduction du débit de vidange (limite à 3 l/s recommandée). »

### ***b) Eaux pluviales***

La **gestion des eaux pluviales à la source et sans rejet** au réseau d'assainissement ou au cours d'eau, **doit être systématiquement recherchée pour toutes les occurrences pluviales**. Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Elles devront être soit infiltrées (sous réserve de la nature du sol : perméabilité suffisante, absence de gypse, de carrière), soit évapotranspirées, soit régulées ou éventuellement traitées suivant les cas, avant le raccordement. De plus, Pour tout projet d'aménagement, les rejets excédentaires d'eaux pluviales devront être régulés par rapport à une pluie d'occurrence 50 ans (voire supérieure si la protection des personnes et des biens l'impose), en respectant les consignes de débit de fuite global limité à 0,7 l/s/ha, dans la limite de la faisabilité technique. Ces consignes limites pourront être plus restrictives et mises en place par le SIAH si les conditions d'exploitation des réseaux d'assainissement ou de maîtrise de l'écoulement des cours d'eau l'exigent (surcharge hydraulique)

Si la restitution au sol de la totalité des eaux pluviales n'est pas possible, les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols doivent être utilisés à leur maximum pour limiter le rejet d'eau pluviales au réseau et a minima, il devra être recherché le zéro rejet des pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24 h. **Une gestion à ciel ouvert, gravitaire, paysagèrement intégrée à l'aménagement et supports d'autres usages** (parkings, aires de jeux, jardins inondables...) est à mettre en place en priorité.

Lorsque l'infiltration, l'évaporation ou la réutilisation à la parcelle de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible, l'autorisation de raccordement au réseau pluvial peut être accordée.

Toute installation visant à la récupération et stockage des eaux pluviales devront se conformer aux prescriptions de l'arrêté en vigueur du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

#### Stationnement des véhicules :

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

### **3) Autres réseaux**

#### ***a) Electricité-Téléphone***

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

#### **b) Télévision**

Dans tous les lotissements et les groupes d'habitations comportant plus de 20 logements, il doit être prévu une antenne collective de télévision.

#### **4) Déchets urbains et encombrants**

Les types de constructions, ci-après définies devront comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficultés tous les conteneurs nécessaires à la collecte des déchets. Chaque local doit être pourvu d'un robinet pour le lavage des conteneurs et d'un écoulement.

Pour les constructions collectives à usage d'habitation :

- Les locaux de stockage des déchets doivent être situés au rez-de-chaussée. Ils doivent permettre un accès direct et permanent aux conteneurs destinés à recevoir la collecte sélective.
- Pour le rangement des conteneurs, la surface minimale du local sera obtenue selon un ratio de 0,3m<sup>2</sup> par logement. Cette surface ne pourra pas être inférieure à 2m<sup>2</sup>.
- Un espace destiné au stockage des encombrants doit être prévu, dans un local recevant les conteneurs ou dans un local spécifique. Sa surface minimale sera obtenue par un ratio de 0,3m<sup>2</sup> par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher construite.

Pour les lotissements ou les groupes d'habitations :

- Un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété, proche de la voirie.

Pour les constructions à destination de commerce :

- Les locaux destinés au stockage des déchets devront être indépendants de ceux prévus pour les habitations.
- Ils devront avoir une surface minimale de 3 m<sup>2</sup> pour les commerces dont la surface de plancher est inférieure à 50 m<sup>2</sup>, 4 m<sup>2</sup> pour les commerces dont la surface de plancher est comprise entre 50 m<sup>2</sup> et 100 m<sup>2</sup>, 5 m<sup>2</sup> pour les commerces dont la surface de plancher est supérieure à 100m<sup>2</sup>. Pour ces derniers, il sera demandé 1m<sup>2</sup> de surface supplémentaire pour le local déchet par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher construite.

Pour les constructions à destination autre que de l'habitation ou de commerce dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>, les locaux destinés à l'entreposage des déchets devront avoir une surface minimale de 4m<sup>2</sup>, puis il sera demandé l'ajout de 1m<sup>2</sup> de surface supplémentaire par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher construite.

L'enlèvement des ordures ménagères se fera conformément aux pratiques de la collectivité compétente, notamment en ce qui concerne le tri sélectif.

#### **5) Alimentations pour véhicules rechargeables**

Les constructions nouvelles doivent respecter le Code de l'Habitation et de la Construction en vigueur relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

#### **6) Réseau de communication électronique**

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique. Ce raccordement au réseau sera enterré sur la parcelle.





## LA ZONE 2AU

La zone 2AU, située le long du chemin d'Ecouen à Moisselles, correspond à une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à moyen et long terme (actuellement vide de règlement) pour y accueillir des constructions à usage de logements sociaux.

Cette zone est soumise à un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) institué pour une durée de cinq ans.



## RAPPELS RELATIFS AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et technologiques marquant le territoire d'Ezanville.

### **RISQUES ET NUISANCES**

#### **1) Isolation acoustique des bâtiments à usage d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

L'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 précise pour chacun des tronçons d'infrastructures de transports terrestres existantes ou en projet sur le territoire de la commune (routières, ferroviaires):

- le classement dans une des cinq catégories définies par l'arrêté du 30 mai 1996
- la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons
- les prescriptions d'isolement acoustique à respecter dans ces secteurs.
- la ligne S.N.C.F. Epinay -Le Tréport-Mers sont de catégorie 2.
- La voie R.D. 370, la rue de la Gare, est de catégorie 4.

Dans une bande de 250 m pour les voies de catégorie 2, de 30 m pour les voies de catégorie 4 et de 10 m pour les voies de catégorie 5, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement. L'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 et la carte de classement des infrastructures de transports terrestres dans la commune d'Ezanville sont joints en annexe du règlement.

#### **2) Terrains alluvionnaires compressibles.**

Le plan de zonage matérialise des zones d'alluvions tourbeuses compressibles où l'eau est présente à moins de deux mètres de profondeur.

Dans ces secteurs, il est recommandé aux constructeurs de réaliser une étude de sol spécifique visant la reconnaissance du taux de travail admissible au sol et du risque de tassement.

#### **3) Le risque d'exposition au plomb**

Par arrêté préfectoral du 22 décembre 2000, fixant le plan de zones à risque d'exposition au plomb dans le Val d'Oise, la totalité du territoire communal constitue une zone à risque d'exposition au plomb, en ce qui concerne les peintures et revêtements intérieurs, conformément aux règles en vigueur. L'arrêté préfectoral et la note d'information sur l'application de cet arrêté sont joints à l'annexe.

#### **4) Aléas inondation par ruissellement et par débordement de cours d'eau**

La commune est concernée par un aléa d'inondation par ruissellement ainsi que par un aléa d'inondation par débordement de cours d'eau. Dans les secteurs concernés, les projets d'aménagement et de construction veilleront à intégrer la prise en compte de ces risques dans leur conception et leur implantation. Les cartes de ces aléas sont jointes en annexes sanitaires du PLU.

# CHAPITRE 2AU1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## 2AU 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

| Destinations / Sous-destinations                                       |                                                                                    | 2AU |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>Habitation</b>                                                      | <i>Logement</i>                                                                    | AC  |
|                                                                        | <i>Hébergement</i>                                                                 | AC  |
| <b>Commerce et activités de service</b>                                | <i>Artisanat et commerce de détail</i>                                             | I   |
|                                                                        | <i>Restauration</i>                                                                | I   |
|                                                                        | <i>Commerce de gros</i>                                                            | I   |
|                                                                        | <i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>               | AC  |
|                                                                        | <i>Cinéma</i>                                                                      | I   |
|                                                                        | <i>Hôtels</i>                                                                      | I   |
|                                                                        | <i>Autres hébergements touristiques</i>                                            | I   |
| <b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b> | <i>Industrie</i>                                                                   | I   |
|                                                                        | <i>Entrepôt</i>                                                                    | I   |
|                                                                        | <i>Bureau</i>                                                                      | AC  |
|                                                                        | <i>Centre de congrès et exposition</i>                                             | I   |
|                                                                        | <i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>                                          | I   |
| <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>             | <i>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</i>                | I   |
|                                                                        | <i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i> | I   |
|                                                                        | <i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>                 | I   |
|                                                                        | <i>Salles d'art et de spectacles</i>                                               | I   |
|                                                                        | <i>Equipements sportifs</i>                                                        | I   |
|                                                                        | <i>Lieux de culte</i>                                                              | I   |
|                                                                        | <i>Autres équipements recevant du public</i>                                       | I   |
| <b>Exploitations agricoles et forestières</b>                          | <i>Exploitation agricole</i>                                                       | I   |
|                                                                        | <i>Exploitation forestière</i>                                                     | I   |

|    |                      |
|----|----------------------|
| A  | Autorisé             |
| AC | Admis sous condition |
| I  | Interdit             |

**Par ailleurs, sont également interdits :**

- Les installations et occupations du sol de toute nature si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
- La démolition de bâtiments et de clôtures dont la qualité architecturale donne au paysage urbain son caractère et ceux identifiés comme devant être protégés
- Les affouillements et les exhaussements des sols qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les carrières.
- Les décharges
- Les dépôts de toute nature, de matériaux de démolition, de déchets ou d'épaves de véhicules.

**Par ailleurs, sont admis sous condition :**

- Les constructions à destination de logements et/ou d'hébergements, sous réserve d'être à destination de logements locatifs sociaux.
- Les autorisations de construire concernant les occupations et utilisation du sol admises sous-condition ne pourront être délivrées que si leur desserte en voirie et réseaux divers est assurée.
- Les établissements ou installations à destination d'activités de services et de bureau, à condition d'être liées à l'activité de la construction autorisée et que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains et ne constituent pas une nuisance (bruit, pollution, olfaction, esthétisme) avec le bâti environnant.

***Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances.***

## **2AU 1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est subordonnée à la réalisation d'opérations comprenant 100% de logements locatifs sociaux.

## CHAPITRE 2AU2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 2AU 2.1 IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

#### 2AU 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Il n'est pas fixé de règle.

#### 2AU 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règle.

#### 2AU 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

#### 2AU 2.1.4 Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

#### 2AU 2.1.5 Hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

### 2AU 2.2- QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Il n'est pas fixé de règle.

### 2AU 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

#### 2AU 2.3.1 Traitement paysager

Il n'est pas fixé de règle.

#### 2AU 2.3.2 Traitement environnemental

Les dispositions sont définies dans la partie 1 du règlement chapitre 5 : Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique.

#### 2AU 2.3.3 Performances énergétiques

Les dispositions sont définies dans la partie 1 du règlement chapitre 5 : Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique.

## **2AU 2.4 - STATIONNEMENT**

### **2AU 2.4.1 Dispositions générales**

Les normes de stationnement sont définies dans la partie 1 du règlement chapitre 5 : Dispositions réglementaires communes.

## **CHAPITRE 2AU3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **2AU 3.1 ACCES ET DESSERTE**

Il n'est pas fixé de règle.

### **2AU 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il n'est pas fixé de règle.

## LA ZONE UPM

---

**La zone UPM correspond à des secteurs couverts par des zones de plan de masse.**

Le **secteur UPM1** correspond à un secteur situé à l'angle de l'avenue Jean Rostand et de la route de Domont. Elle est concernée par un secteur de plan de masse (document graphique 5.2).

Le **secteur UPM2** correspond à un secteur situé le long de la route départemental 370. Elle est concernée par un secteur de plan de masse (document graphique 5.3).



## RAPPELS RELATIFS AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et technologiques marquant le territoire d'Ezanville.

### **RISQUES ET NUISANCES**

#### **1) Isolation acoustique des bâtiments à usage d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

L'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 précise pour chacun des tronçons d'infrastructures de transports terrestres existantes ou en projet sur le territoire de la commune (routières, ferroviaires):

- le classement dans une des cinq catégories définies par l'arrêté du 30 mai 1996
- la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons
- les prescriptions d'isolement acoustique à respecter dans ces secteurs.
- la ligne S.N.C.F. Epinay -Le Tréport-Mers sont de catégorie 2.
- La voie R.D. 370, la rue de la Gare, est de catégorie 4.

Dans une bande de 250 m pour les voies de catégorie 2, de 30 m pour les voies de catégorie 4 et de 10 m pour les voies de catégorie 5, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement. L'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 et la carte de classement des infrastructures de transports terrestres dans la commune d'Ezanville sont joints en annexe du règlement.

#### **2) Terrains alluvionnaires compressibles.**

Le plan de zonage matérialise des zones d'alluvions tourbeuses compressibles où l'eau est présente à moins de deux mètres de profondeur.

Dans ces secteurs, il est recommandé aux constructeurs de réaliser une étude de sol spécifique visant la reconnaissance du taux de travail admissible au sol et du risque de tassement.

#### **3) Le risque d'exposition au plomb**

Par arrêté préfectoral du 22 décembre 2000, fixant le plan de zones à risque d'exposition au plomb dans le Val d'Oise, la totalité du territoire communal constitue une zone à risque d'exposition au plomb, en ce qui concerne les peintures et revêtements intérieurs, conformément aux règles en vigueur. L'arrêté préfectoral et la note d'information sur l'application de cet arrêté sont joints à l'annexe.

### **PROTECTIONS**

#### **4) Périmètre de protection du captage F5**

Les prescriptions des mesures de protection pour le périmètre de protection éloigné du captage F5 (indiqué au plan de zonage) sont précisées dans l'arrêté préfectoral joint au dossier des « Annexes » du PLU.

# CHAPITRE UPM1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## UPM 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

| Destinations / Sous-destinations                                       |                                                                                    | UPM1 | UPM2 |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------|------|
| <b>Habitation</b>                                                      | <i>Logement</i>                                                                    | AC   | AC   |
|                                                                        | <i>Hébergement</i>                                                                 | AC   | AC   |
| <b>Commerce et activités de service</b>                                | <i>Artisanat et commerce de détail</i>                                             | AC   | I    |
|                                                                        | <i>Restauration</i>                                                                | AC   | I    |
|                                                                        | <i>Commerce de gros</i>                                                            | I    | I    |
|                                                                        | <i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>               | AC   | AC   |
|                                                                        | <i>Cinéma</i>                                                                      | I    | I    |
|                                                                        | <i>Hôtels</i>                                                                      | I    | I    |
|                                                                        | <i>Autres hébergements touristiques</i>                                            | I    | I    |
|                                                                        |                                                                                    |      |      |
| <b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b> | <i>Industrie</i>                                                                   | I    | I    |
|                                                                        | <i>Entrepôt</i>                                                                    | I    | I    |
|                                                                        | <i>Bureau</i>                                                                      | AC   | AC   |
|                                                                        | <i>Centre de congrès et exposition</i>                                             | I    | I    |
|                                                                        | <i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>                                          | I    | I    |
| <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>             | <i>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</i>                | I    | I    |
|                                                                        | <i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i> | I    | I    |
|                                                                        | <i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>                 | I    | I    |
|                                                                        | <i>Salles d'art et de spectacles</i>                                               | I    | I    |
|                                                                        | <i>Equipements sportifs</i>                                                        | I    | I    |
|                                                                        | <i>Lieux de culte</i>                                                              | I    | I    |
|                                                                        | <i>Autres équipements recevant du public</i>                                       | I    | I    |
| <b>Exploitations agricoles et forestières</b>                          | <i>Exploitation agricole</i>                                                       | I    | I    |
|                                                                        | <i>Exploitation forestière</i>                                                     | I    | I    |

|    |                      |
|----|----------------------|
| A  | Autorisé             |
| AC | Admis sous condition |
| I  | Interdit             |

**Par ailleurs, sont également interdits :**

- Les installations et occupations du sol de toute nature si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
- La démolition de bâtiments et de clôtures dont la qualité architecturale donne au paysage urbain son caractère et ceux identifiés comme devant être protégés
- Les affouillements et les exhaussements des sols qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les carrières.
- Les décharges
- Les dépôts de toute nature, de matériaux de démolition, de déchets ou d'épaves de véhicules.

**Par ailleurs, sont admis sous condition :**

**Dans la zone UPM1 :**

- Les autorisations de construire concernant les occupations et utilisation du sol non interdites à l'article 1 ne pourront être délivrées que si leur desserte en voirie et réseaux divers est assurée par une opération d'aménagement d'ensemble autorisée préalablement ou concomitamment à la délivrance de l'autorisation de construire.
- En rez-de-chaussée : les établissements ou installations à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration et d'activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, dans la limite de 1 200 m<sup>2</sup> et à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains et ne constituent pas une nuisance (bruit, pollution, olfaction, esthétisme) avec le bâti environnant.
- Les établissements ou installations à destination de bureaux, à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains et ne constituent pas une nuisance (bruit, pollution, olfaction, esthétisme) avec le bâti environnant à condition de respecter les normes de stationnement définies dans le présent règlement.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'en cas de réalisation d'un programme de logements collectifs ou individuels, elles présentent un pourcentage de logements locatifs sociaux défini au 1AU 1.2.
- Les constructions à destination d'hébergement compatible avec l'environnement et le caractère de la zone.

**Dans la zone UPM2 :**

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'en cas de réalisation d'un programme de logements collectifs ou individuels, elles présentent un pourcentage de logements locatifs sociaux défini au 1AU 1.2.
- Les constructions à destination d'hébergement compatible avec l'environnement et le caractère de la zone.

- Les établissements ou installations à destination de bureaux, à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains et ne constituent pas une nuisance (bruit, pollution, olfaction, esthétisme) avec le bâti environnant à condition de respecter les normes de stationnement définies dans le présent règlement.

***Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances.***

## **UPM 1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

La programmation doit comporter **30% minimum** de **logements locatifs sociaux**.

**Le nombre de logements sociaux est déterminé pour chaque secteur défini par les zones de plan-masse UPM1 et UPM2.**

## CHAPITRE UPM2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### UPM 2.1 IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

#### UPM 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Dans les secteurs de plan masse UPM1 et UPM2, les prescriptions sont inscrites aux documents graphiques relatifs à chaque secteur concerné tel que joint au présent règlement.

#### UPM 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les secteurs de plan masse UPM1 et UPM2, les prescriptions sont inscrites aux documents graphiques relatifs à chaque secteur concerné tel que joint au présent règlement.

#### UPM 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans les secteurs de plan masse UPM1 et UPM2, les prescriptions sont inscrites aux documents graphiques relatifs à chaque secteur concerné tel que joint au présent règlement.

#### UPM 2.1.4 Emprise au sol

Dans les secteurs de plan masse UPM1 et UPM2, les prescriptions sont inscrites aux documents graphiques relatifs à chaque secteur concerné tel que joint au présent règlement.

#### UPM 2.1.5 Hauteur des constructions

Dans les secteurs de plan masse UPM1 et UPM2, les prescriptions sont inscrites aux documents graphiques relatifs à chaque secteur concerné tel que joint au présent règlement.

### UPM 2.2- QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Clôtures en limites séparatives :**

L'aménagement des clôtures devra permettre le passage de la petite faune sur les limites latérales et de fond de parcelle, à travers la conception de petits espaces de passage entre 10 centimètres et 20 centimètres de diamètre environ tous les 10 mètres, sur l'ensemble du linéaire de la clôture.

## **UPM 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER**

### **UPM 2.3.1 Traitement paysager**

#### **2.3.1.1 Obligation de planter**

Dans les secteurs de plan masse UPM1 et UPM2, les prescriptions sont inscrites aux documents graphiques relatifs à chaque secteur concerné tel que joint au présent règlement.

Les aires de stationnement à créer seront plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale au minimum pour 50 m<sup>2</sup> de parking.

Les aires de stationnement extérieures et leurs allées seront traitées avec des matériaux perméables.

Les voies d'accès et parcs de stationnement situés à proximité des limites parcellaires doivent en être séparées par des haies vives à feuillage persistant suffisamment denses pour former écran.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères sont proscrits.

#### **Dans le secteur UPM2 :**

Les arbres de haute tige arrivés à maturité devront être préservés. Tout abattage rendu nécessaire devra être compensé par leur remplacement.

#### **2.3.1.2 Essences végétales**

Afin de préserver la biodiversité des écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques. Une attention particulière devra également être portée aux essences envahissantes et allergènes dont les listes sont présentées en annexes du règlement. Dans un objectif de sobriété des usages de l'eau, seront également encouragées la plantation d'espèces résistantes à la sécheresse.

### **UPM 2.3.2 Traitement environnemental**

Les dispositions sont définies dans la partie 1 du règlement chapitre 5 : Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique.

### **UPM 2.3.3 Performances énergétiques**

Les dispositions sont définies dans la partie 1 du règlement chapitre 5 : Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique.

## UPM 2.4 - STATIONNEMENT

### UPM 2.4.1 Dispositions générales

Les normes de stationnement sont définies dans la partie 1 du règlement chapitre 5 : Dispositions réglementaires communes à toutes les zones.

## CHAPITRE UPM3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### UPM 3.1 ACCES ET DESSERTE

#### **1) Principe général**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### **2) Accès et desserte**

Pour être constructible tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée

À défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'accessibilité de la zone pour les véhicules se fera par un accès à partir de la R.D. 370.

Pour toutes les constructions le long de la R.D. 370, les accès se feront obligatoirement par l'intérieur de la zone.

#### **3) Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

### UPM 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### **1) Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

## **2) Assainissement**

Les réseaux d'assainissement présent sur la commune d'Ezanville sont de type séparatif. La collecte des effluents est donc assurée par deux canalisations distinctes :

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

Les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, sont prescrites par le règlement en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV).

Certaines voies publiques disposent uniquement d'une canalisation d'eaux usées strictes : le raccordement des eaux pluviales y est proscrit.

Quelle que soit la configuration du réseau public d'assainissement au droit des unités foncières, pour toute construction nouvelle (création ou réhabilitation), les évacuations des eaux usées et pluviales en domaine privé seront créées en mode séparatif.

Le rejet des eaux claires (eaux de drainage, de nappes souterraines, des sources, de pompes à chaleur,...) au réseau public d'eaux usées est interdit. Leur rejet au réseau public d'eaux pluviales est soumis à autorisation préalable du gestionnaire des réseaux publics d'assainissement (la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV).

Pour tout point concernant l'assainissement public notamment les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, les prescriptions sont celles du règlement en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV).

### **a) Eaux usées**

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

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

Tout nouveau raccordement au réseau public d'assainissement requière une autorisation administrative de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (formulaire de demande disponible sur le site internet).

L'exécution, en domaine public, de tous les travaux relatifs à l'assainissement eaux usées ou eaux pluviales est réalisé par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée.

Pour les parcelles bâties ou à bâtir non desservies par le réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement non collectif conforme est obligatoire. La faisabilité et le choix de ce dispositif doivent être déterminés par une étude de sol et de définition de filière de traitement, réalisée par un bureau d'étude spécialisé.

Le projet d'installation d'assainissement non collectif devra préalablement être approuvé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) assuré par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée.

Le raccordement des eaux usées autres que domestiques au réseau de collecte public est défini par les autorisations ou les conventions de déversement passées entre la commune, les syndicats et des établissements industriels, commerciaux et artisanaux à la suite des demandes de débranchements et de déversements au réseau de collecte ou de transport. A cet effet, il convient de se rapprocher

du service « Station de Dépollution et Industriels » du Syndicat Mixte pour l'Aménagement Hydraulique (SIAH).

Selon le règlement d'assainissement des du Syndicat Mixte pour l'Aménagement Hydraulique (SIAH), les eaux de vidange de bassin de natation public ou privé, après neutralisation du chlore, hors période de crue et à débit limité, à une température n'excédant pas 30°C, doivent être rejetées au réseau d'eaux pluviales. Les eaux de nettoyage des filtres de bassin de natation doivent être évacuées au réseau public d'eaux usées. Le dossier, comprenant la localisation, le volume, les périodes prévues d'utilisation, le mode de traitement retenu, mode de vidange et fréquence prévue pour celle-ci sera présenté au SIAH. L'évacuation des eaux de vidange sera réalisée dans les conditions suivantes :

- Uniquement par temps sec et au minimum 24 heures après un épisode pluvieux,
- Après neutralisation du niveau résiduel de désinfectant,
- Réduction du débit de vidange (limite à 3 l/s recommandée). »

### ***b) Eaux pluviales***

La **gestion des eaux pluviales à la source et sans rejet** au réseau d'assainissement ou au cours d'eau, **doit être systématiquement recherchée pour toutes les occurrences pluviales**. Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Elles devront être soit infiltrées (sous réserve de la nature du sol : perméabilité suffisante, absence de gypse, de carrière), soit évapotranspirées, soit régulées ou éventuellement traitées suivant les cas, avant le raccordement. De plus, Pour tout projet d'aménagement, les rejets excédentaires d'eaux pluviales devront être régulés par rapport à une pluie d'occurrence 50 ans (voire supérieure si la protection des personnes et des biens l'impose), en respectant les consignes de débit de fuite global limité à 0,7 l/s/ha, dans la limite de la faisabilité technique. Ces consignes limites pourront être plus restrictives et mises en place par le SIAH si les conditions d'exploitation des réseaux d'assainissement ou de maîtrise de l'écoulement des cours d'eau l'exigent (surcharge hydraulique)

Si la restitution au sol de la totalité des eaux pluviales n'est pas possible, les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols doivent être utilisés à leur maximum pour limiter le rejet d'eau pluviales au réseau et a minima, il devra être recherché le zéro rejet des pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24 h. **Une gestion à ciel ouvert, gravitaire, paysagèrement intégrée à l'aménagement et supports d'autres usages** (parkings, aires de jeux, jardins inondables...) est à mettre en place en priorité.

Lorsque l'infiltration, l'évaporation ou la réutilisation à la parcelle de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible, l'autorisation de raccordement au réseau pluvial peut être accordée.

Toute installation visant à la récupération et stockage des eaux pluviales devront se conformer aux prescriptions de l'arrêté en vigueur du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

### **Stationnement des véhicules :**

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

#### **4) Autres réseaux**

##### **a) *Electricité-Téléphone***

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

##### **b) *Télévision***

Dans tous les lotissements et les groupes d'habitations comportant plus de 20 logements, il doit être prévu une antenne collective de télévision.

#### **5) Déchets urbains et encombrants**

Les types de constructions, ci-après définies devront comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficultés tous les conteneurs nécessaires à la collecte des déchets. Chaque local doit être pourvu d'un robinet pour le lavage des conteneurs et d'un écoulement.

Pour les constructions collectives à usage d'habitation :

- Les locaux de stockage des déchets doivent être situés au rez-de-chaussée. Ils doivent permettre un accès direct et permanent aux conteneurs destinés à recevoir la collecte sélective.
- Pour le rangement des conteneurs, la surface minimale du local sera obtenue selon un ratio de 0,3m<sup>2</sup> par logement. Cette surface ne pourra pas être inférieure à 2m<sup>2</sup>.
- Un espace destiné au stockage des encombrants doit être prévu, dans un local recevant les conteneurs ou dans un local spécifique. Sa surface minimale sera obtenue par un ratio de 0,3m<sup>2</sup> par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher construite.

Pour les lotissements ou les groupes d'habitations :

- Un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété, proche de la voirie.

Pour les constructions à destination de commerce :

- Les locaux destinés au stockage des déchets devront être indépendants de ceux prévus pour les habitations.
- Ils devront avoir une surface minimale de 3 m<sup>2</sup> pour les commerces dont la surface de plancher est inférieure à 50 m<sup>2</sup>, 4 m<sup>2</sup> pour les commerces dont la surface de plancher est comprise entre 50 m<sup>2</sup> et 100 m<sup>2</sup>, 5 m<sup>2</sup> pour les commerces dont la surface de plancher est supérieure à 100m<sup>2</sup>. Pour ces derniers, il sera demandé 1m<sup>2</sup> de surface supplémentaire pour le local déchet par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher construite.

Pour les constructions à destination autre que de l'habitation ou de commerce dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>, les locaux destinés à l'entreposage des déchets devront avoir une surface minimale de 4m<sup>2</sup>, puis il sera demandé l'ajout de 1m<sup>2</sup> de surface supplémentaire par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher construite.

L'enlèvement des ordures ménagères se fera conformément aux pratiques de la collectivité compétente, notamment en ce qui concerne le tri sélectif.

#### **6) Alimentations pour véhicules rechargeables**

Les constructions nouvelles doivent respecter le Code de l'Habitation et de la Construction en vigueur relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.



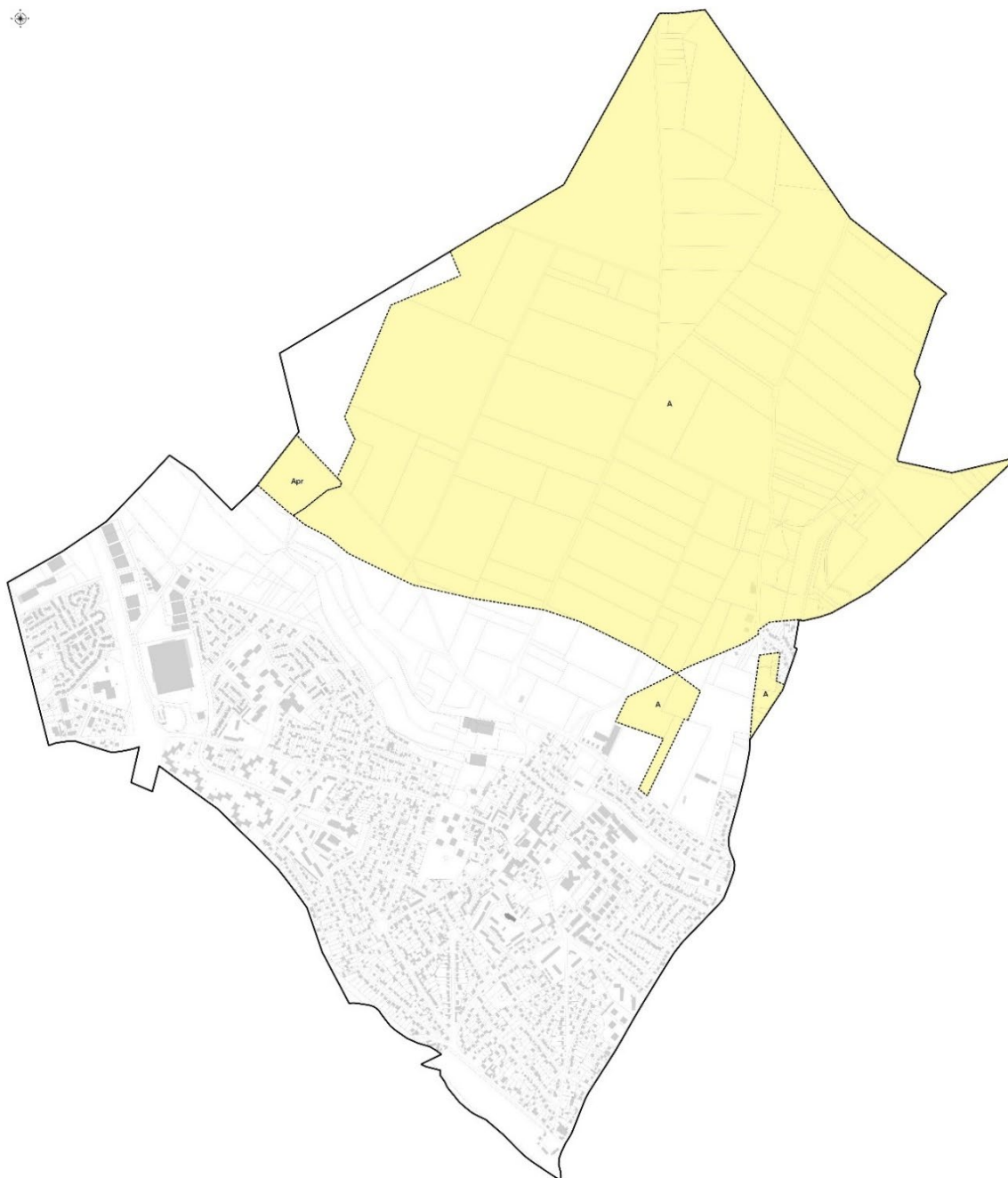
## LA ZONE A

La zone A correspond aux espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles au sein desquelles les activités agricoles peuvent se développer (exploitations, logement des exploitants).

Elle comprend le **sous-secteurs Apr** relatif au périmètre de protection rapproché (pr) du captage d'eau potable et qui bénéficie de dispositions particulières.

### PRINCIPES REGLEMENTAIRES :

- Préserver et valoriser l'activité agricole sur le territoire.



## RAPPELS RELATIFS AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et technologiques marquant le territoire d'Ezanville.

### PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

#### LES RISQUES ET NUISANCES :

##### **1) Risque d'inondation pluviale**

Plusieurs **axes d'écoulement pluvial** sont situés sur la commune. En conséquence, **toute nouvelle construction ne pourra être édifiée à moins de 10 mètres de part et d'autre des axes d'écoulement** indiqués au plan de zonage afin de permettre le libre écoulement des eaux.

Toutefois des modifications ou extensions de bâtiments existants concernés par cette emprise inconstructible pourront être admises à condition que le recul existant avant transformation, par rapport aux axes d'écoulement des eaux ne soit pas diminué. Dans ce cas, une protection individuelle contre ces risques d'inondation sera mise en place (muret, dispositif d'occultation des ouvertures...). Toute construction dans l'axe des talwegs et les sous-sols enterrés sont interdits.

##### **2) Le risque d'exposition au plomb**

Par **arrêté préfectoral du 22 décembre 2000**, fixant le plan de zones à risque d'exposition au plomb dans le Val d'Oise, la totalité du territoire communal constitue une zone à risque d'exposition au plomb, en ce qui concerne les peintures et revêtements intérieurs, conformément aux règles en vigueur.

L'arrêté préfectoral et la note d'information sur l'application de cet arrêté sont joints en annexe du PLU.

#### LES PROTECTIONS :

##### **3) Éléments paysagers à protéger**

Les sentes identifiées au rapport de présentation et localisées au plan de zonage ½ font l'objet des protections prévues aux articles A 3, en application de l'article L 151-38 du Code de l'Urbanisme.

##### **4) Périmètre de protection du captage F5**

Dans le secteur Apr :

Par arrêté préfectoral, le secteur Pr. au sein du périmètre de protection rapproché du captage F5 d'Ezanville s'impose en tant que servitude publique au présent règlement du PLU.

L'arrêté préfectoral n° 2016-13171 du 25 avril 2016 est joint en annexe du PLU.

Dans l'ensemble de la zone :

Les prescriptions des mesures de protection pour le périmètre de protection éloigné du captage F5 (indiqué au plan de zonage) sont également précisées dans l'arrêté préfectoral.

# CHAPITRE A1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## A 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

| Destinations / Sous-destinations                                          |                                                                                    | A et Apr |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Habitation</b>                                                         | <i>Logement</i>                                                                    | AC       |
|                                                                           | <i>Hébergement</i>                                                                 | AC       |
| <b>Commerce et activités de service</b>                                   | <i>Artisanat et commerce de détail</i>                                             | I        |
|                                                                           | <i>Restauration</i>                                                                | I        |
|                                                                           | <i>Commerce de gros</i>                                                            | I        |
|                                                                           | <i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>               | I        |
|                                                                           | <i>Hébergement hôtelier et touristique</i>                                         | I        |
|                                                                           | <i>Cinéma</i>                                                                      | I        |
|                                                                           |                                                                                    |          |
| <b>Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires</b> | <i>Industrie</i>                                                                   | I        |
|                                                                           | <i>Entrepôt</i>                                                                    | I        |
|                                                                           | <i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>                                          | I        |
|                                                                           | <i>Bureau</i>                                                                      | I        |
|                                                                           | <i>Centre de congrès et exposition</i>                                             | I        |
| <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>                | <i>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</i>                | AC       |
|                                                                           | <i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i> | AC       |
|                                                                           | <i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>                 | I        |
|                                                                           | <i>Salles d'art et de spectacles</i>                                               | I        |
|                                                                           | <i>Equipements sportifs</i>                                                        | I        |
|                                                                           | <i>Lieux de culte</i>                                                              | I        |
|                                                                           | <i>Autres équipements recevant du public</i>                                       | I        |
| <b>Exploitations agricoles et forestières</b>                             | <i>Exploitation agricole</i>                                                       | A        |
|                                                                           | <i>Exploitation forestière</i>                                                     | I        |

|    |                      |
|----|----------------------|
| A  | Autorisé             |
| AC | Admis sous condition |
| I  | Interdit             |

**Par ailleurs, sont également interdits :**

- Les installations et occupations du sol de toute nature si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique,
- les activités dont le déroulement pourrait occasionner une gêne excédant les inconvénients normaux du voisinage (en termes de nuisances olfactives, de bruit, de trafic routier, de par leur intensité ou répétition),
- Les affouillements et les exhaussements des sols qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers,
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de véhicules,
- Les carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature, de matériaux de démolition, de déchets ou d'épaves de véhicules,
- Les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public.

**Dans le secteur Apr :**

- L'implantation de bâtiment d'élevage,
- Dans la cadre des activités agricoles :
  - Les installations de stockages et de préparation de produits phytosanitaires à l'exception de celles réalisées dans les nouveaux corps de ferme. Dans ce cas, elles doivent répondre aux normes techniques du moment et, notamment, être munies de cuvette de rétention étanche dont le volume doit permettre d'éviter tout risque de débordement. Le stockage de produits phytosanitaires se fait dans un local clairement identifié, spécifiquement réservé à cet usage, aéré ou ventilé, fermé à clef et à l'entrée duquel sont affichées les consignes de sécurité,
  - Les installations de stockages et de préparation de produits fertilisants à l'exception de celles réalisées dans les nouveaux corps de ferme,
  - Les aires de remplissage et de rinçage des appareils de traitements par phytosanitaires à l'exception de celles réalisées dans les nouveaux corps de ferme.
- L'implantation de canalisation de transport d'hydrocarbures liquides est interdite,
- Par arrêté préfectoral n° 2016-13171 du 25 avril 2016 pour l'instauration des périmètres de protection du captage F5 d'Ezanville, les implantations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation au titre du code de l'environnement et classables dans les rubriques 1000 à 1999 et 2500 à 2599 de la nomenclature en vigueur à la date de parution de l'arrêté précité au recueil des actes administratifs de l'Etat et annexée à l'article R. 511-9 du code de l'environnement sont interdites. Toutefois, les installations classables dans les rubriques précitées qui sont ou seraient nécessaires à l'exploitation des établissements ou des activités existants à la date de parution de l'arrêté préfectoral d'autorisation du captage sont autorisées dans les conditions visées à l'article suivant.
- Les dépôts permanents ou temporaires de lisiers, de boues de station d'épuration, de boues d'installations classées, de composts de déchets ménagers, de déchets ménagers.

- Les dépôts de fumiers sauf s'ils sont épandus dans les quarante-huit heures.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elles sont implantées.

**Sont admis sous condition :**

- Les constructions à destination d'habitation, dans le respect de l'article L111-4 du Code de l'urbanisme.
- L'extension mesurée et l'aménagement des habitations existantes régulièrement autorisées, sous réserve que la surface de plancher après extension n'excède pas 250 m<sup>2</sup>. Sont exclus du bénéfice de cette disposition :
  - les abris de jardin et autres locaux pouvant constituer un abri ;
  - les constructions provisoires et les caravanes ;
  - les constructions ayant une superficie de plancher hors œuvre nette inférieure à 60m<sup>2</sup>.
- Les locaux et bureaux des administrations publiques et assimilées, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées dont les contraintes techniques nécessitent une implantation ne pouvant éviter la zone agricole et s'ils ne remettent pas en cause le caractère agricole de la zone.

***Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances.***

**Dans le secteur Apr :**

Dans les conditions de l'arrêté préfectoral n° 2016-13171 du 25 avril 2016 pour l'instauration des périmètres de protection du captage F5 d'Ezanville, joint au dossier des « Annexes » du PLU, les implantations des autres installations classées ne peuvent être admises que si les dispositions d'aménagement et d'exploitation mises en place sont aptes à prévenir tout risque de pollution de la nappe captée par le puits.

Ces dispositions prises au titre du code de la santé publique sont décrites dans le dossier de déclaration, d'enregistrement ou d'autorisation au titre du code de l'environnement. En vue de protéger la ressource, des prescriptions particulières ou complémentaires peuvent être imposées à ces installations.

## **A 2.1 IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS**

### **A 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**

#### **2.1.1.1 Règles générales**

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 10 mètres de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

#### **2.1.1.2 Règles particulières**

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, pylônes, etc...).

### **A 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **2.1.2.1 Règles générales**

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives. À défaut, les marges d'isolement par rapport à ces limites s'imposent.

#### **2.1.2.2 Marges d'isolement**

##### **Distance minimale (d)**

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 2,50 mètres.

##### **Longueur de vue (L)<sub>p</sub>**

Toute baie doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 mètres. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

##### **Nota :**

- *La même règle s'applique dans le cas de création d'ouverture créant des vues directes, sur une construction existante.*

### **2.1.2.3 Règles particulières**

Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, à condition que ces dernières soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante et sous réserve que :

- la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes etc...).

### **A 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Aucune prescription.

### **A 2.1.4 Emprise au sol**

Aucune prescription.

### **A 2.1.5 Hauteur des constructions**

#### **2.1.5.1 Règles générales**

*La définition de la hauteur de la construction est définie au 1.2 du règlement « Définitions ».*

Champs d'application :

Ne sont pas comptés dans la hauteur maximale autorisée :

- les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dès lors qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 1,50 mètres et respectent les dispositions de l'article A 2.2 ;
- les édicules techniques de 3 mètres de hauteur maximum, à condition qu'ils soient intégrés dans un volume fermé ou masqués par un dispositif à claires voies et qu'ils soient implantés ou en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur ou accolés à un mur pignon ;
- les cheminées des chaufferies collectives mutualisées à un ensemble de constructions ;
- les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes.

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou au brisis ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

Cette hauteur devra être respectée en tout point de la construction.

### **2.1.5.2 Règles particulières**

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les bâtiments d'exploitation agricole et les équipements publics ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

Elle pourra toutefois être limitée si l'insertion de l'équipement dans le site est de nature à porter une atteinte grave au paysage.

## **A 2.2- QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE**

### **A 2.2.1 Dispositions générales**

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **A 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER**

### **A 2.3.1 Traitement paysager**

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage en harmonie avec leur environnement.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères sont proscrits.

## **A 2.4 - STATIONNEMENT**

### **A 2.4.1 Dispositions générales**

Les normes de stationnement sont définies dans la partie 1 du règlement chapitre 5 : Dispositions réglementaires communes.

## CHAPITRE A3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### A3.1 ACCES ET DESSERTE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

- **Sentes et chemins piétonniers**

Les sentes et chemins piétonniers repérés au plan de zonage devront être préservés en application de l'article L 151-38 du code de l'urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant.

### A 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1) Eau potable

Toute construction, ou installation, à usage d'habitation ou d'activités, doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

#### 2) Assainissement

Les réseaux d'assainissement présent sur la commune d'Ezanville sont de type séparatif. La collecte des effluents est donc assurée par deux canalisations distinctes :

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

Les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, sont prescrites par le règlement en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV).

Certaines voies publiques disposent uniquement d'une canalisation d'eaux usées strictes : le raccordement des eaux pluviales y est proscrit.

Quelle que soit la configuration du réseau public d'assainissement au droit des unités foncières, pour toute construction nouvelle (création ou réhabilitation), les évacuations des eaux usées et pluviales en domaine privé seront créées en mode séparatif.

Le rejet des eaux claires (eaux de drainage, de nappes souterraines, des sources, de pompes à chaleur,...) au réseau public d'eaux usées est interdit. Leur rejet au réseau public d'eaux pluviales est soumis à autorisation préalable du gestionnaire des réseaux publics d'assainissement (la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV)).

Pour tout point concernant l'assainissement public notamment les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, les prescriptions sont celles du règlement en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV).

#### **a) Eaux usées**

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

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

Tout nouveau raccordement au réseau public d'assainissement requière une autorisation administrative de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (formulaire de demande disponible sur le site internet).

L'exécution, en domaine public, de tous les travaux relatifs à l'assainissement eaux usées ou eaux pluviales est réalisé par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée.

Pour les parcelles bâties ou à bâtir non desservies par le réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement non collectif conforme est obligatoire. La faisabilité et le choix de ce dispositif doivent être déterminés par une étude de sol et de définition de filière de traitement, réalisée par un bureau d'étude spécialisé.

Le projet d'installation d'assainissement non collectif devra préalablement être approuvé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) assuré par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée.

Le raccordement des eaux usées autres que domestiques au réseau de collecte public est défini par les autorisations ou les conventions de déversement passées entre la commune, les syndicats et des établissements industriels, commerciaux et artisanaux à la suite des demandes de débranchements et de déversements au réseau de collecte ou de transport. A cet effet, il convient de se rapprocher du service « Station de Dépollution et Industriels » du Syndicat Mixte pour l'Aménagement Hydraulique (SIAH).

Selon le règlement d'assainissement des du Syndicat Mixte pour l'Aménagement Hydraulique (SIAH), les eaux de vidange de bassin de natation public ou privé, après neutralisation du chlore, hors période de crue et à débit limité, à une température n'excédant pas 30°C, doivent être rejetées au réseau d'eaux pluviales. Les eaux de nettoyage des filtres de bassin de natation doivent être évacuées au réseau public d'eaux usées. Le dossier, comprenant la localisation, le volume, les périodes prévues d'utilisation, le mode de traitement retenu, mode de vidange et fréquence prévue pour celle-ci sera présenté au SIAH. L'évacuation des eaux de vidange sera réalisée dans les conditions suivantes :

- Uniquement par temps sec et au minimum 24 heures après un épisode pluvieux,
- Après neutralisation du niveau résiduel de désinfectant,
- Réduction du débit de vidange (limite à 3 l/s recommandée). »

#### **b) Eaux pluviales**

La **gestion des eaux pluviales à la source et sans rejet** au réseau d'assainissement ou au cours d'eau, **doit être systématiquement recherchée pour toutes les occurrences pluviales**. Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Elles devront être soit infiltrées (sous réserve de la nature du sol : perméabilité suffisante, absence de gypse, de carrière), soit évapotranspirées, soit régulées ou éventuellement traitées suivant les cas, avant le raccordement. De plus, Pour tout projet d'aménagement, les rejets excédentaires d'eaux pluviales devront être régulés par rapport à une pluie d'occurrence 50 ans (voire supérieure si la protection des personnes et des biens l'impose), en respectant les consignes de débit de fuite global limité à 0,7 l/s/ha, dans la limite de la faisabilité technique. Ces consignes limites pourront être plus restrictives et mises en place par le SIAH si les

conditions d'exploitation des réseaux d'assainissement ou de maîtrise de l'écoulement des cours d'eau l'exigent (surcharge hydraulique)

Si la restitution au sol de la totalité des eaux pluviales n'est pas possible, les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols doivent être utilisés à leur maximum pour limiter le rejet d'eau pluviales au réseau et a minima, il devra être recherché le zéro rejet des pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24 h. **Une gestion à ciel ouvert, gravitaire, paysagèrement intégrée à l'aménagement et supports d'autres usages** (parkings, aires de jeux, jardins inondables...) est à mettre en place en priorité.

Lorsque l'infiltration, l'évaporation ou la réutilisation à la parcelle de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible, l'autorisation de raccordement au réseau pluvial peut être accordée.

Toute installation visant à la récupération et stockage des eaux pluviales devront se conformer aux prescriptions de l'arrêté en vigueur du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

#### Stationnement des véhicules :

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

#### Dans le secteur Apr :

La création de bassin de rétention d'eau non étanche est interdite.

La création de puisard de collecte de réseaux de drainage agricole est interdite.

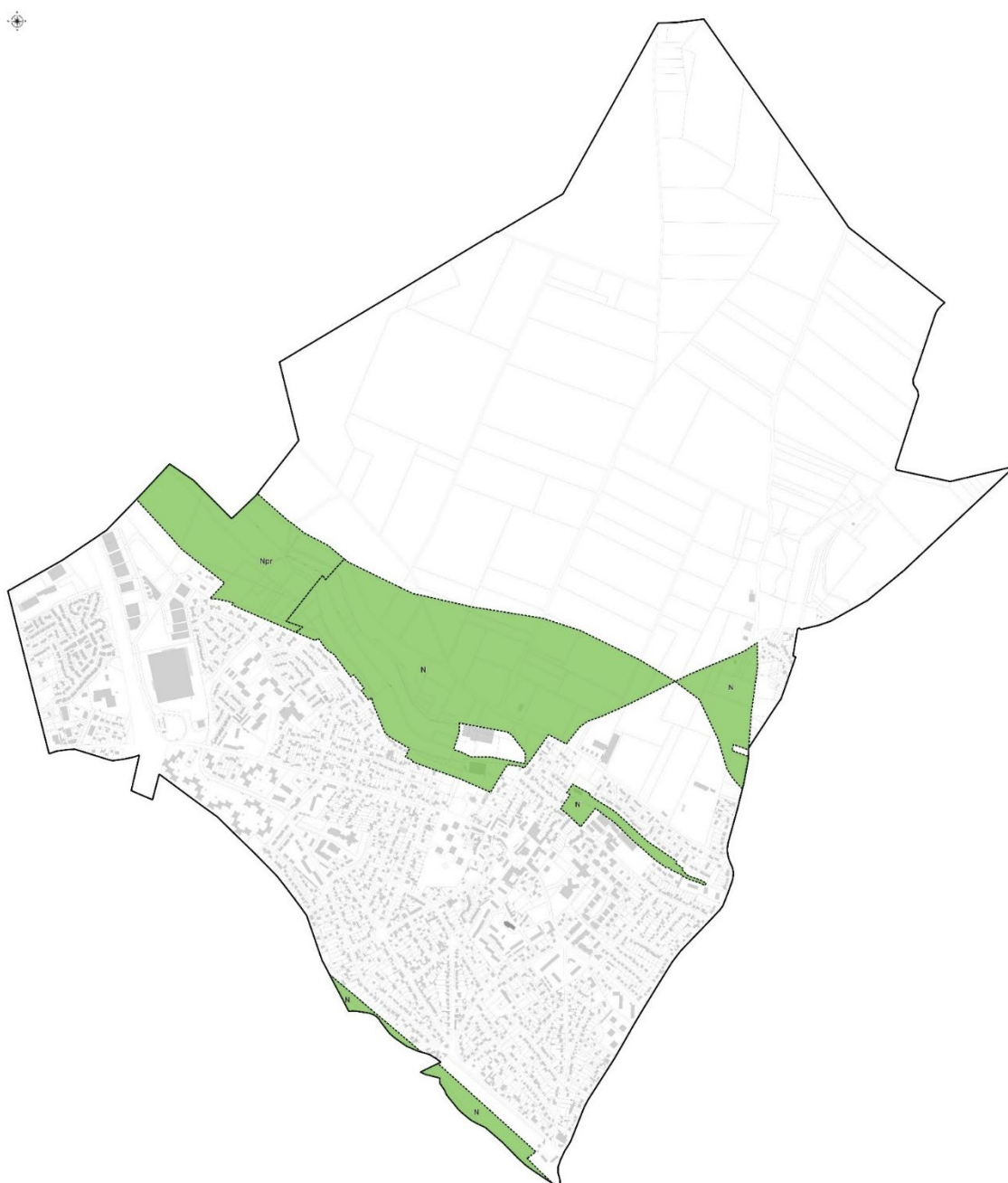
## LA ZONE N

La zone N correspond aux zones naturelles et forestières, équipées ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend le sous-secteurs Npr relatif au périmètre de protection rapproché (pr) du captage d'eau potable et qui bénéficie de dispositions particulières.

### PRINCIPES REGLEMENTAIRES :

- Préserver les espaces naturels.



## RAPPELS RELATIFS AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et technologiques marquant le territoire d'Ezanville.

### PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

#### LES RISQUES :

##### **1) Risque d'inondation pluviale**

Plusieurs **axes d'écoulement pluvial** sont situés sur la commune. En conséquence, **toute nouvelle construction ne pourra être édifiée à moins de 10 mètres de part et d'autre des axes d'écoulement** indiqués au plan de zonage afin de permettre le libre écoulement des eaux.

Toutefois des modifications ou extensions de bâtiments existants concernés par cette emprise inconstructible pourront être admises à condition que le recul existant avant transformation, par rapport aux axes d'écoulement des eaux ne soit pas diminué. Dans ce cas, une protection individuelle contre ces risques d'inondation sera mise en place (muret, dispositif d'occultation des ouvertures...). Toute construction dans l'axe des talwegs et les sous-sols enterrés sont interdits.

##### **2) Le risque d'exposition au plomb**

Par **arrêté préfectoral du 22 décembre 2000**, fixant le plan de zones à risque d'exposition au plomb dans le Val d'Oise, la totalité du territoire communal constitue une zone à risque d'exposition au plomb, en ce qui concerne les peintures et revêtements intérieurs, conformément aux règles en vigueur.

L'arrêté préfectoral et la note d'information sur l'application de cet arrêté sont joints en annexe du PLU.

#### LES PROTECTIONS :

##### **3) Éléments paysagers à protéger**

Les sentes identifiées au rapport de présentation et localisés au plan de zonage, font l'objet des protections prévues à l'article N 3 en application de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme.

##### **4) Périmètre de protection du captage F5**

Dans l'ensemble de la zone :

Les prescriptions des mesures de protection pour le périmètre de protection éloigné du captage F5 (indiqué au plan de zonage) sont également précisées dans l'arrêté préfectoral.

Dans le secteur Npr :

Par arrêté préfectoral, le secteur Pr. au sein du périmètre de protection rapproché du captage F5 d'Ezanville s'impose en tant que servitude publique au présent règlement du PLU.

L'arrêté préfectoral n° 2016-13171 du 25 avril 2016 est joint en annexe du PLU.

# CHAPITRE N1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## N 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

| Destinations / Sous-destinations                                          |                                                                                    | N et Npr |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Habitation</b>                                                         | <i>Logement</i>                                                                    | AC       |
|                                                                           | <i>Hébergement</i>                                                                 | I        |
| <b>Commerce et activités de service</b>                                   | <i>Artisanat et commerce de détail</i>                                             | I        |
|                                                                           | <i>Restauration</i>                                                                | I        |
|                                                                           | <i>Commerce de gros</i>                                                            | I        |
|                                                                           | <i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>               | I        |
|                                                                           | <i>Hébergement hôtelier et touristique</i>                                         | I        |
|                                                                           | <i>Cinéma</i>                                                                      | I        |
| <b>Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires</b> | <i>Industrie</i>                                                                   | I        |
|                                                                           | <i>Entrepôt</i>                                                                    | I        |
|                                                                           | <i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>                                          | I        |
|                                                                           | <i>Bureau</i>                                                                      | I        |
|                                                                           | <i>Centre de congrès et exposition</i>                                             | I        |
| <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>                | <i>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</i>                | AC       |
|                                                                           | <i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i> | AC       |
|                                                                           | <i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>                 | I        |
|                                                                           | <i>Salles d'art et de spectacles</i>                                               | I        |
|                                                                           | <i>Equipements sportifs</i>                                                        | AC       |
|                                                                           | <i>Lieux de culte</i>                                                              | I        |
|                                                                           | <i>Autres équipements recevant du public</i>                                       | AC       |
| <b>Exploitations agricoles et forestières</b>                             | <i>Exploitation agricole</i>                                                       | I        |
|                                                                           | <i>Exploitation forestière</i>                                                     | A        |

|    |                      |
|----|----------------------|
| A  | Autorisé             |
| AC | Admis sous condition |
| I  | Interdit             |

Par ailleurs, sont également interdits :

- Les installations et occupations du sol de toute nature si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique,

- les activités dont le déroulement pourrait occasionner une gêne excédant les inconvénients normaux du voisinage (en termes de nuisances olfactives, de bruit, de trafic routier, de par leur intensité ou répétition),
- La démolition de bâtiments et de clôtures dont la qualité architecturale donne au site son caractère et ceux identifiés comme devant être protégés,
- Les affouillements et les exhaussements des sols qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers,
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de sports et de loisirs,
- Les dépôts de toute nature,
- Les carrières,
- Les décharges ou dépôts de toute nature, de débris de démolition, de déchets ou d'épaves de véhicules.

**Dans le secteur Npr :**

- Les dépôts permanents ou temporaires de lisiers, de boues de station d'épuration, de boues d'installations classées, de composts de déchets ménagers, de déchets ménagers sont interdits,
- Les dépôts de fumiers sont interdits sauf s'ils sont épandus dans les quarante-huit heures,
- L'implantation de canalisation de transport d'hydrocarbures liquides est interdite.

**Sont admis sous condition :**

- L'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes, sous réserve que la surface de plancher après extension n'excède pas 150 m<sup>2</sup>.
- L'extension mesurée et l'aménagement des logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés, sous réserve que la surface de plancher après extension n'excède pas 150 m<sup>2</sup>.
- Les locaux et bureaux des administrations publiques et assimilées et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, dont les contraintes techniques ou les nuisances nécessitent une implantation ne pouvant éviter la zone naturelle (notamment l'extension du cimetière) et sous réserve d'une bonne intégration au paysage.
- Les autres équipements recevant du public, sous réserve de ne pas générer de nuisances.
- L'adaptation, la réfection, l'extension des équipements sportifs existants.
- L'extension et l'aménagement d'équipements existants de sports et de loisirs, ainsi que les installations à destination de sports et de loisirs ne comportant pas de construction à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement.
- Les aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des activités autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- La réalisation d'affouillements, d'excavation dans le cadre des travaux de dépollution du site des anciens établissements OMG Vasset.

***Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances.***

**N 2.1 IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS**

**N 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**

**2.1.1.1 Règles générales**

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer, ou en retrait d'au moins 6 mètres.

**2.1.1.2 Règles particulières**

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylones, etc...).

**N 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**2.1.2.1 Règle générale**

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives. A défaut, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées.

**2.1.2.2 Marges d'isolement**

**Distance minimale (d)**

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 6 mètres.

**2.1.2.3 Règles particulières**

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
- que les baies créés à l'occasion de travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie, à la distribution publique d'eau potable et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, station d'épuration, abri-bus, pylônes, etc...).

**N 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Aucune prescription.

#### **N 2.1.4 Emprise au sol**

Aucune prescription.

#### **N 2.1.5 Hauteur des constructions**

##### **2.1.5.1 Règles générales**

*La définition de la hauteur de la construction est définie au I.2 du règlement « Définitions ».*

Champs d'application :

Ne sont pas comptés dans la hauteur maximale autorisée :

- les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dès lors qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 1,50 mètres et respectent les dispositions de l'article N 2.2 ;
- les édicules techniques de 3 mètres de hauteur maximum, à condition qu'ils soient intégrés dans un volume fermé ou masqués par un dispositif à claires voies et qu'ils soient implantés ou en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur ou accolés à un mur pignon ;
- les cheminées des chaufferies collectives mutualisées à un ensemble de constructions ;
- les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes.

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou au brisis ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

Cette hauteur devra être respectée en tout point de la construction.

##### **2.1.5.2 Règles particulières**

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

Elle pourra toutefois être limitée si l'insertion de l'équipement dans le site est de nature à porter une atteinte grave au paysage.

### **N 2.2- QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE**

#### **N 2.2.1 Dispositions générales**

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## N 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

### N 2.3.1 Traitement paysager

#### **2.3.1.1 Plantations existantes**

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères sont proscrits.

Une demande d'autorisation de défrichement est obligatoire pour tout massif supérieur à 1 ha, conformément à l'arrêté préfectoral n°2003-059, du 15 septembre 2003.

#### **2.3.1.1 Obligation de planter**

Les aires de stationnement extérieur et les allées seront traitées avec des matériaux perméables (espaces minéraux sablés, dallés ou pavés, ...).

- **Marge d'isolement paysagère**

Des marges d'isolement paysagères à créer ou à préserver sont identifiées au plan de zonage dans la zone N.

## N 2.4 - STATIONNEMENT

### N 2.4.1 Dispositions générales

Les normes de stationnement sont définies dans la partie 1 du règlement chapitre 5 : Dispositions réglementaires communes.

## CHAPITRE N3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### N 3.1 ACCES ET DESSERTE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### **Sentes et chemins piétonniers**

Les sentes et chemins piétonniers repérés au plan de zonage devront être préservés en application de l'article L 151.38 du code de l'urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant.

## N 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1) Eau potable

Toute construction, ou installation, à usage d'habitation ou d'activités, doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

### 2) Assainissement

Les réseaux d'assainissement présent sur la commune d'Ezanville sont de type séparatif. La collecte des effluents est donc assurée par deux canalisations distinctes :

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

Les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, sont prescrites par le règlement en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV).

Certaines voies publiques disposent uniquement d'une canalisation d'eaux usées strictes : le raccordement des eaux pluviales y est proscrit.

Quelle que soit la configuration du réseau public d'assainissement au droit des unités foncières, pour toute construction nouvelle (création ou réhabilitation), les évacuations des eaux usées et pluviales en domaine privé seront créées en mode séparatif.

Le rejet des eaux claires (eaux de drainage, de nappes souterraines, des sources, de pompes à chaleur,...) au réseau public d'eaux usées est interdit. Leur rejet au réseau public d'eaux pluviales est soumis à autorisation préalable du gestionnaire des réseaux publics d'assainissement (la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV).

Pour tout point concernant l'assainissement public notamment les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, les prescriptions sont celles du règlement en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV).

#### **a) *Eaux usées***

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

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

Tout nouveau raccordement au réseau public d'assainissement requière une autorisation administrative de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (formulaire de demande disponible sur le site internet).

L'exécution, en domaine public, de tous les travaux relatifs à l'assainissement eaux usées ou eaux pluviales est réalisé par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée.

Pour les parcelles bâties ou à bâtir non desservies par le réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement non collectif conforme est obligatoire. La faisabilité et le choix de ce dispositif doivent être déterminés par une étude de sol et de définition de filière de traitement, réalisée par un bureau d'étude spécialisé.

Le projet d'installation d'assainissement non collectif devra préalablement être approuvé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) assuré par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée.

Le raccordement des eaux usées autres que domestiques au réseau de collecte public est défini par les autorisations ou les conventions de déversement passées entre la commune, les syndicats et des établissements industriels, commerciaux et artisanaux à la suite des demandes de débranchements et de déversements au réseau de collecte ou de transport. A cet effet, il convient de se rapprocher du service « Station de Dépollution et Industriels » du Syndicat Mixte pour l'Aménagement Hydraulique (SIAH).

Selon le règlement d'assainissement des du Syndicat Mixte pour l'Aménagement Hydraulique (SIAH), les eaux de vidange de bassin de natation public ou privé, après neutralisation du chlore, hors période de crue et à débit limité, à une température n'excédant pas 30°C, doivent être rejetées au réseau d'eaux pluviales. Les eaux de nettoyage des filtres de bassin de natation doivent être évacuées au réseau public d'eaux usées. Le dossier, comprenant la localisation, le volume, les périodes prévues d'utilisation, le mode de traitement retenu, mode de vidange et fréquence prévue pour celle-ci sera présenté au SIAH. L'évacuation des eaux de vidange sera réalisée dans les conditions suivantes :

- Uniquement par temps sec et au minimum 24 heures après un épisode pluvieux,
- Après neutralisation du niveau résiduel de désinfectant,
- Réduction du débit de vidange (limite à 3 l/s recommandée). »

#### ***b) Eaux pluviales***

La **gestion des eaux pluviales à la source et sans rejet** au réseau d'assainissement ou au cours d'eau, **doit être systématiquement recherchée pour toutes les occurrences pluviales**. Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Elles devront être soit infiltrées (sous réserve de la nature du sol : perméabilité suffisante, absence de gypse, de carrière), soit évapotranspirées, soit régulées ou éventuellement traitées suivant les cas, avant le raccordement. De plus, Pour tout projet d'aménagement, les rejets excédentaires d'eaux pluviales devront être régulés par rapport à une pluie d'occurrence 50 ans (voire supérieure si la protection des personnes et des biens l'impose), en respectant les consignes de débit de fuite global limité à 0,7 l/s/ha, dans la limite de la faisabilité technique. Ces consignes limites pourront être plus restrictives et mises en place par le SIAH si les conditions d'exploitation des réseaux d'assainissement ou de maîtrise de l'écoulement des cours d'eau l'exigent (surcharge hydraulique)

Si la restitution au sol de la totalité des eaux pluviales n'est pas possible, les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols doivent être utilisés à leur maximum pour limiter le rejet d'eau pluviales au réseau et a minima, il devra être recherché le zéro rejet des pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24 h. **Une gestion à ciel ouvert, gravitaire, paysagèrement intégrée à l'aménagement et supports d'autres usages** (parkings, aires de jeux, jardins inondables...) est à mettre en place en priorité.

Lorsque l'infiltration, l'évaporation ou la réutilisation à la parcelle de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible, l'autorisation de raccordement au réseau pluvial peut être accordée.

Toute installation visant à la récupération et stockage des eaux pluviales devront se conformer aux prescriptions de l'arrêté en vigueur du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Stationnement des véhicules :

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

Dans le secteur Npr :

La création de bassin de rétention d'eau non étanche est interdite.

### **3) Autres réseaux**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

## III/ ANNEXES

## ANNEXE 1 LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

(Article L.151-41 1° et 2 du Code de l'urbanisme)

- **Emplacements réservés pour équipements publics :**

| Numéro | Affectation de l'emplacement            | Superficie             | Bénéficiaire |
|--------|-----------------------------------------|------------------------|--------------|
| 1      | Prolongement de la rue de la Fraternité | 1 640 m <sup>2</sup>   | Commune      |
| 2      | Déviation de la RD 370                  | 108 065 m <sup>2</sup> | Département  |
| 3      | Extension Centre Technique Municipal    | 382 m <sup>2</sup>     | Commune      |

- **Emplacements réservés pour logements locatifs sociaux (LLS) :**

| Numéro | Affectation de l'emplacement | Superficie           | Bénéficiaire |
|--------|------------------------------|----------------------|--------------|
| 4      | 100% de LLS                  | 2 100 m <sup>2</sup> | -            |

## **ANNEXE 2 INVENTAIRE DETAILLE DU PATRIMOINE BATI**

---

(Article L.151-19 du Code de l'urbanisme)

(Cf pièce jointe 4.2)

## **ANNEXE 3 INVENTAIRE DETAILLE DES ARBRES REMARQUABLES A PROTEGER**

---

(Article L.151-23 du Code de l'urbanisme)

(Cf pièce jointe 4.3)

## ANNEXE 4 LISTE DES ARBRES, GRAMINEES ET HERBACEES LES PLUS ALLERGISANTES

---

Source : <https://www.airparif.asso.fr/comprendre-la-pollution/carte-des-pollens>

Parmi les arbres, les plus allergisants sont :

- Les bétulacées dans le nord de la France avec le bouleau, l'aulne et le noisetier.
- Les conifères, avec un rôle important des cupressacées qui sont devenues très présentes par la plantation des haies ou des arbres ornementaux. Le pin joue un rôle mineur.
- Les platanes.
- Les oléacées dont l'olivier, le frêne et le troène.
- Les chênes.

Parmi les graminées, les plus allergisantes sont :

- La phléole.
- L'ivraie.
- Le dactyle.
- Le paturin.

Parmi les herbacées les plus allergisantes sont :

- Les plantains.
- L'armoise.
- Les chénopodes.
- Urticacées avec la pariétaire sur le pourtour méditerranéen

# ANNEXE 5 : LISTE DES ESPECES EXOTIQUES ENVAHISSANTES EN ÎLE-DE-FRANCE

Liste des plantes exotiques envahissantes d'Île-de-France (source : rapport d'étude du Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien de 2022).

|                                                                | Nom scientifique                                                                                                                                                                                    | Nom vernaculaire             | Liste UE (2019) | Nombre de maille (1000) | Conditions particulières     |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------|-------------------------|------------------------------|
| ESPECES EXOTIQUES ENVAHISSANTES AVEREES                        | <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., 1849                                                                                                                                                                   | Elodée dense                 |                 | 10                      |                              |
|                                                                | <i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f., 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> (Kunth) 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 acidophile frais |
|                                                                | <i>Acer negundo</i> L., 1753                                                                                                                                                                        | Erable negundo               |                 | 166                     |                              |
|                                                                | <i>Allanthurus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916                                                                                                                                                  | Allante glanduleux           | X               | 240                     |                              |
|                                                                | <i>Azolla filiculoides</i> Lam., 1783                                                                                                                                                               | Azolla fausse-fougère        |                 | 36                      |                              |
|                                                                | <i>Campylopus introflexus</i> (Hedw.) Brid.                                                                                                                                                         | Mousse cactus                |                 | 33                      |                              |
|                                                                | <i>Elodea canadensis</i> Michx., 1803                                                                                                                                                               | Elodée du Canada             |                 | 80                      |                              |
|                                                                | <i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.StJohn, 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                                                                                                                                                              | Balsamine du Cap             |                 | 27                      |                              |
| ESPECES EXOTIQUES ENVAHISSANTES AVEREES                        | <i>Impatiens glandulifera</i> Royle, 1833                                                                                                                                                           | Balsamine de l'Himalaya      | X               | 37                      |                              |
|                                                                | <i>Impatiens parviflora</i> DC., 1824                                                                                                                                                               | Balsamine 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 géant               |                 | 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. squaratum</i> , <i>S. x salignum</i> , <i>S. x versicolor</i> ) | Asters invasifs              |                 | 107                     |                              |
|                                                                | <i>Syringa vulgaris</i> L., 1753                                                                                                                                                                    | Lilas                        |                 | 80                      | En contexte sableux          |
|                                                                | <i>Vallisneria spiralis</i> L., 1753                                                                                                                                                                | Vallisnérie en spirale       |                 | 56                      |                              |
| LISTE D'ALERTE (espèces absentes ou émergentes dans la région) | <i>Ambrosia psilostachya</i> DC., 1836                                                                                                                                                              | Ambroisie à épis grêles      |                 | 4                       |                              |
|                                                                | <i>Asclepias syriaca</i> L., 1753                                                                                                                                                                   | Herbe à la ouate             | X               | 3                       |                              |
|                                                                | <i>Bothriochloa barbinodis</i> (Lag.) Herter, 1940                                                                                                                                                  | Barbon andropogon            |                 | 3                       |                              |
|                                                                | <i>Cornus sericea</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 Mett.) T.M.Schust. & Reveal, 2015                                                                                                                             | Renouée à nombreux épis      | X               | 0                       |                              |
|                                                                | <i>Lemna turkmenica</i> Landolt, 1975                                                                                                                                                               | Lentille à turion            |                 | 0                       |                              |
|                                                                | <i>Lonicera japonica</i> Thunb., 1784                                                                                                                                                               | Chèvrefeuille du Japon       |                 | 1                       |                              |
|                                                                | <i>Paspalum dilatatum</i> Poir., 1804                                                                                                                                                               | Paspale dilatée              |                 | 2                       |                              |
|                                                                | <i>Pilosella piloselloides</i> Gr. (Inclus <i>P. piloselloides</i> , <i>P. cymosa</i> , <i>P. caespitosa</i> , <i>P. zizana</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.Karst., 1865                                                                                                                                                            | Wolffie de Colombie          |                 | 4                       |                              |
|                                                                | <i>Artemisia verlotorum</i> Lamotte, 1877                                                                                                                                                           | Armoise des frères Verlot    |                 | 87                      |                              |
|                                                                | <i>Berberis aquifolium</i> Pursh, 1814                                                                                                                                                              | Mahonia faux-houx            |                 | 199                     |                              |
| ESPECES LARGEMENT IMPLANTEES                                   | <i>Bidens frondosa</i> L., 1753                                                                                                                                                                     | Bident à fruits noirs        |                 | 116                     |                              |
|                                                                | <i>Bromopsis inermis</i> (Leyss.) Holub, 1973                                                                                                                                                       | Brome sans-arêtes            |                 | 107                     |                              |
|                                                                | <i>Buddleia davidii</i> Franch., 1887                                                                                                                                                               | Buddleia du père David       |                 | 310                     |                              |
|                                                                | <i>Epilobium dilatatum</i> Raf., 1808                                                                                                                                                               | Epilobe cilié                |                 | 118                     |                              |
|                                                                | <i>Erigeron annuus</i> (L.) Desf., 1804                                                                                                                                                             | Vergère 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                                                                                                                                                            | Balsamine de Balfour         |                 | 54                      |                              |
|                                                                | <i>Lycium barbarum</i> L., 1753                                                                                                                                                                     | Lyciet commun                |                 | 28                      |                              |
|                                                                | <i>Senecio inaequalis</i> DC., 1838                                                                                                                                                                 | Sénéçon du Cap               |                 | 199                     |                              |
| ESPECES LARGEMENT IMPLANTEES                                   | <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                     |                              |