docurbanisme.

Cergy

Zone PLU : UH3

Section AI · Parcelle 714

Surface : 33 m²

Sommaire

Analyse du règlement PLU 3

Règlement écrit — Zone UH3 7

Fiche cadastrale 184

Plan cadastral 186

Liste et plan des servitudes d'utilité publique 188

Architecte des Bâtiments de France (ABF) 331

Plan d'Exposition au Bruit (PEB) 333

Réseau d'assainissement 335

Analyse du règlement PLU

Commune de **Cergy** — Zone **UH3**

Parcelle	95127000AI0714
Surface	33 m²
Zone PLU	UH3 · U
Règlement	Pages 1–176 (176 pages)

Caractère de la zone

La zone UH3 correspond aux secteurs d'habitat diffus de Cergy, à dominante résidentielle peu dense. Elle vise à préserver un tissu pavillonnaire aéré et végétalisé, avec une mixité de fonctions limitée aux activités compatibles avec l'habitat.

Libellé officiel : Zone de type Habitat diffus

Usages autorisés

- Habitat (logements individuels principalement)
- Équipements d'intérêt collectif et services publics compatibles
- Activités de services compatibles avec l'habitat (bureaux, professions libérales)
- Annexes et extensions des constructions existantes
- Piscines

Usages interdits ou sous conditions

- Activités industrielles
- Entrepôts non liés à une activité autorisée
- Exploitations agricoles et forestières
- Commerces de gros
- Installations classées incompatibles avec le voisinage de l'habitat

Règles de construction

Hauteur maximale	Non spécifié dans l'extrait fourni (à vérifier dans la section dédiée à la zone UH3 du règlement) ; à noter que dans l'axe d'un cône de vue, la hauteur est plafonnée à 10 m au faîtage.
Implantation / voies	Non spécifié dans l'extrait fourni (règle propre à la zone UH3 à consulter dans le chapitre dédié).

Implantation / limites	Non spécifié dans l'extrait fourni (règle propre à la zone UH3 à consulter dans le chapitre dédié).
Emprise au sol (CES)	Non spécifié dans l'extrait fourni (règle propre à la zone UH3 à consulter dans le chapitre dédié).
Stationnement	Règles détaillées dans les dispositions communes (partie 2, article 7). Rappel légal : maximum 1 place par logement exigible, ramené à 0,5 place si le logement est situé à moins de 500 m d'une gare ou d'un transport collectif en site propre (Cergy étant en zone tendue). Les travaux dans logements existants sans création de surface de plancher sont exemptés.
Espaces verts	Traitement paysager de qualité exigé pour les espaces libres, de préférence d'un seul tenant et à dominante végétale dans les marges de recul et en fond de parcelle. Aires de stationnement à traiter paysagèrement. Pourcentages chiffrés à vérifier dans le chapitre spécifique UH3.

Points de vigilance

• Parcelle de très petite surface (33 m²) : la constructibilité effective sera fortement contrainte par les règles d'implantation, d'emprise au sol et de stationnement.

• Risque de retrait-gonflement des argiles : étude géotechnique G1 puis G2 obligatoire avant vente d'un terrain constructible ou construction/extension d'habitation si la parcelle est en aléa moyen ou fort.

• PPRI de la vallée de l'Oise applicable au sud de la commune : vérifier si la parcelle est concernée.

• Servitudes possibles liées aux canalisations de transport de gaz (bande non-aedificandi) à vérifier en annexe.

• Anciennes cavités abandonnées et alluvions compressibles : contraintes constructives possibles selon localisation.

• Site Patrimonial Remarquable (SPR) : prescriptions complémentaires si la parcelle est dans le périmètre.

• Protection des lisières de massifs boisés > 100 ha : interdictions dans les bandes de 15 m et 50 m à vérifier.

• Espaces boisés classés, espaces paysagers protégés, arbres remarquables et alignements protégés : restrictions fortes si présents sur la parcelle.

• Zones de bruit (arrêté préfectoral 10/05/2001) : normes d'isolement acoustique à respecter selon proximité d'infrastructures.

• Déclaration préalable obligatoire pour clôtures et ravalements sur tout le territoire communal.

• Permis de démolir obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.

Démarches probables

• Vérification du zonage graphique et des prescriptions superposées (patrimoine, EBC, emplacements réservés, OAP)

• Consultation des annexes (servitudes, PPRI, cavités, argiles, bruit)

• Étude géotechnique G1/G2 préalable si parcelle en aléa argile moyen ou fort (avant vente ou construction)

• Déclaration préalable pour clôture, ravalement, ou petits travaux

• Permis de construire pour toute construction nouvelle ou extension significative

• Permis de démolir avant toute démolition

• Avis du Préfet en cas de site archéologique impacté

• Consultation de l'Inspection Générale des Carrières si zone d'anciennes cavités

Cette analyse est générée automatiquement à partir du règlement officiel par une IA. Elle ne se substitue pas à une consultation juridique ni au certificat d'urbanisme délivré par la mairie. Le règlement écrit complet est joint en annexe — il fait foi en cas de doute.

Règlement écrit — Zone UH3

docurbanisme.

Ville de Cergy
Plan Local d'Urbanisme

5. Règlement

Plan local d'urbanisme révisé approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du **26 juin 2025**



SOMMAIRE

INTRODUCTION 4

I. DISPOSITIONS GENERALES 7

1 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS 8
2 – RAPPELS DE DISPOSITIONS LEGISLATIVES, REGLEMENTAIRES ET JURISPRUDENTIELLES, ET DE DELIBERATIONS MUNICIPALES 9

II. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES 15

1 - LES PROTECTIONS PAYSAGERES PATRIMONIALES ET ENVIRONNEMENTALES 16
2 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE 22
3 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS 24
4 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE 34
5 - LES REGLES SPECIFIQUES TRANSVERSALES 35
6 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX 38
7 – STATIONNEMENT 42

III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES 51

ZONE UV - VILLAGE 52
ZONE UH1 – HABITAT COLLECTIF 62
ZONE UH2 : HABITAT PAVILLONNAIRE 71
ZONE UH3 : HABITAT DIFFUS 80
ZONE UC : CENTRES URBAINS 89
ZONE UD : DALLE CERGY-PREFECTURE 98
ZONE UP : SECTEUR DE PROJET DES LINANDES 107
ZONE UAE : ACTIVITES ECONOMIQUES 117
ZONE UENR : ENERGIES RENOUVELABLES 130

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES ET AGRICOLES 134

ZONE N : SECTEURS NATURELS 135
ZONE A : SECTEURS AGRICOLES 142

V. LEXIQUE 148

VI. ANNEXES 167

INTRODUCTION

INTRODUCTION

1. Champs d'application du PLU

Le présent plan local d'urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire communal de Cergy. Il est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 à L.151-42 du code de l'urbanisme.

2. Division du territoire en zones et contenu des documents graphiques

Les documents graphiques présentent la division du territoire en :

- zones urbaines (U)
- zone naturelle (N)
- zone agricole (A)

Les documents graphiques comportent également des inscriptions graphiques relatives :

- aux emplacements réservés et aux servitudes
- aux secteurs de projet (OAP)
- à la protection du patrimoine bâti et paysager
- à la nature en ville
- à la mixité sociale et fonctionnelle

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

Les orientations d'aménagement et de programmation viennent compléter les dispositions réglementaires. Elles peuvent, par exemple :

- préciser l'application spatiale de dispositions réglementaires écrites (par exemple, la localisation des destinations des constructions),
- renseigner des sujets sur lesquels le règlement est muet.

Les projets sont, alors, à la fois compatibles avec les OAP et conformes au règlement.

4. Organisation et contenu du présent règlement

Le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.

Le présent règlement est organisé en 6 parties :

- **Partie 1** : dispositions générales
- **Partie 2** : dispositions communes
- **Partie 3** : dispositions applicables aux zones urbaines
- **Partie 4**: dispositions applicables à la zone naturelle
- **Partie 5** : dispositions applicables à la zone agricole

Par ailleurs, un lexique des termes employés, ainsi que des annexes au règlement sont intégrés en fin de document.

5. Utilisation du présent règlement

Identification des dispositions du règlement graphique :

ETAPE 1 : Consulter le document graphique du règlement (plan de zonage) qui permet de :

- Identifier la zone et éventuellement le secteur dans lequel se situe le terrain concerné
- Vérifier les dispositions graphiques qui s'appliquent sur le terrain concerné, le cas échéant (patrimoine bâti, patrimoine paysager, *emplacement réservé*, etc.)
- Identifier un éventuel périmètre d'une OAP sectorielle.

ETAPE 2 : Consulter les annexes du dossier de PLU relatives aux servitudes, aux annexes sanitaires et informatives afin de vérifier si le terrain concerné est impacté

ETAPE 3 : Consulter le règlement écrit qui détaille les règles transversales et propres à chaque zone ou secteur.

Application des dispositions du règlement

Consulter :

- Les dispositions générales (Partie 1 du règlement)
- Les dispositions communes (Partie 2 du règlement)
- Les dispositions spécifiques à la zone concernée (Parties 3, 4 et 6 du règlement)
- Le lexique du PLU qui précise les définitions pour l'application des règles. Les termes faisant l'objet d'une définition au sein du lexique sont identifiés par un « * » à la fin du mot concerné.

I. DISPOSITIONS GENERALES

1 – Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives a l'occupation des sols

1. Demeurent applicables, en plus des règles du PLU, les articles du règlement national d'urbanisme, à l'exception des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du Code de l'urbanisme.

2. Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du Code de l'urbanisme relatifs :

    - aux périmètres de travaux publics,
    - aux périmètres de déclaration d'utilité publique,
    - à la réalisation de réseaux,
    - aux routes à grande circulation.

3. S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'une notice annexée au présent dossier de PLU.

4. Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres au PLU, notamment les périmètres de droit de préemption urbain.

5. Au titre de la règlementation sur l'archéologie préventive (article L. 521-1 du Code du patrimoine et article R. 425-31 du Code de l'urbanisme), toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.

6. Règles de construction : toute construction créé, étendue ou modifiée en application du présent règlement doit respecter les dispositions du Code de la construction et de l'habitation et du Code civil (notamment ses articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune*, mitoyenneté, plantations, etc.), ainsi que les normes d'accessibilité pour autrui.

7. Accessibilité des personnes handicapées : en application de l'article L. 152-4 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. Il est également rappelé que pour tout *logement* construit pour autrui, les règles d'accessibilité doivent être conformes aux articles R*. 6111-5, et L. 111-1-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

2 – Rappels de dispositions législatives, règlementaires et jurisprudentielles, et de délibérations municipales

1. Adaptations mineures

En application du 1° de l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2. Aspect extérieur des constructions

Selon l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions 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.

3. Reconstruction à l'identique après sinistre

Au titre de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli dans un délai de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement.

4. Travaux de restauration

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

5. Coupes et abattages d'arbres

Les coupes et abattages sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

Les terrains identifiés comme Espaces Boisés Classés, à conserver, à protéger ou à créer en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme dont les effets se superposent aux dispositions du présent règlement, figurent à l'article 13 de la zone dans laquelle ils sont inclus.

Sur l'ensemble du territoire communal, les coupes et abattage d'arbres doivent être évitées ou limitées au maximum, que les arbres fassent l'objet d'une protection particulière ou non. La possibilité de leur conservation devra être étudiée pour chaque projet.

6. Clôtures

Sur l'ensemble du territoire communal, doit être précédée d'une déclaration préalable, l'édification d'une clôture conformément aux dispositions des articles L 421-4 et R 421-12 et suivants du code de l'urbanisme et à la délibération du conseil municipal du 28 juin 2007.

7. Emplacements réservés

Sur les emprises foncières classées en emplacement réservé* sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol correspondant à la destination de cet emplacement telle qu'elle est mentionnée sur le tableau figurant sur le document graphique 6.2 « Plan des autres prescriptions ».

8. Permis de démolir

Sur l'ensemble du territoire communal, quiconque désire démolir pour partie ou en totalité un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un permis de démolir conformément aux dispositions des articles L 421-3 et R 421-27 du Code de l'urbanisme et à la délibération du conseil municipal du 28 juin 2007.

9. Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRI)

Rappel : Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée de l'Oise a été révisé et approuvé le 5 juillet 2007. Il concerne le sud de la commune. Il figure dans les annexes servitudes.

Le PPRI a pour objectif de cartographier l'étendue de la zone inondable en cas de crue d'occurrence centennale. Cette cartographie permet d'identifier les zones vulnérables. Un règlement définit des règles précises relatives à l'urbanisation et à la construction dans ces zones, afin de limiter les risques pour les personnes et les biens.

10. Prévention du risque lié au transport de matières dangereuses

Des dispositions particulières en matière de maitrise de l'urbanisation s'appliquent dans le périmètre des servitudes d'utilité publique (SUP) prenant en compte la maitrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel institué par l'arrêté préfectoral du 5 mars 2014 portant règlement de sécurité des canalisations de transport de gaz combustible, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produit chimiques (cf. cartographie annexée au présent dossier). Les parcelles traversées par les ouvrages de canalisations de transport de gaz naturel sont grevées d'une bande de servitude dite « non-aedificandi ». Ces périmètres sont représentés à titre indicatif sur le plan des servitudes ; en cas d'écart entre la représentation graphique et les distances figurant dans le tableau de l'arrêté préfectoral, seules ces dernières font foi, par rapport au tracé réel des canalisations.

11. Prévention du risque de retrait-gonflement des argiles

Certains secteurs du territoire sont concernés par le risque de retrait / gonflement des argiles (cf. cartographie du risque annexé au présent dossier). Cette carte classe les zones selon le risque. Seules les zones identifiées en aléas moyen ou fort sont concernées par les dispositions suivantes.

Au sein des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux identifiées en annexe du PLU, la réalisation d'études de sol conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre est obligatoire avant la vente d'un terrain constructible ou la construction ou l'extension* d'une habitation.

L'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, est annexé au présent règlement.

Pour rappel, l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols :

« L'étude géotechnique préalable mentionnée à l'article R. 112-6 du Code de la construction et de l'habitation permet une première identification des risques géotechniques d'un site. Elle doit fournir un modèle géologique préliminaire et les principales caractéristiques géotechniques du site ainsi que les principes généraux de construction pour se prémunir du risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Cette étude préalable comporte une enquête documentaire sur le cadre géotechnique du site et l'existence d'avoisinants avec visite du site et des alentours. Elle est complétée, si besoin, par un programme d'investigations spécifiques visant à établir les connaissances géologiques et géotechniques permettant de réduire, autant que possible, les incertitudes et risques géotechniques liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles sans préjudice des autres aléas géotechniques pouvant exister au droit du projet.

Une étude géotechnique préalable de type G1 (phase étude de site et phase principes généraux de construction) réalisée conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 de novembre 2013 vaut présomption de conformité aux dispositions du présent article.

L'étude géotechnique de conception prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, mentionnée à l'article R. 112-7 du code de la construction et de l'habitation, a pour objet de fixer les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction, en tenant compte des recommandations énoncées lors de l'étude géotechnique préalable et en réduisant au mieux les risques géotechniques identifiés et jugés importants, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Elle s'appuie sur des données géotechniques pertinentes, si besoin après la réalisation d'un programme spécifique d'investigations géotechniques. Elle fournit un dossier de synthèse définissant techniquement les dispositions constructives à mettre en œuvre.

Une étude géotechnique de conception de type G2 (phase avant-projet et phase projet) réalisée conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 de novembre 2013 vaut présomption de conformité aux dispositions du présent article.

Dans le cas d'un projet d'extension d'un bâtiment qui avait fait l'objet d'une étude géotechnique de conception qui prévoyait le projet d'extension, l'étude géotechnique de conception initiale vaut étude géotechnique de conception pour l'extension, sous réserve que le procédé constructif soit le même que dans l'étude initiale.

Dans le cas d'une extension d'un bâtiment qui avait déjà fait l'objet d'une étude géotechnique de conception lors de sa construction qui ne prévoyait pas l'extension ou qui prévoyait l'extension mais avec un autre procédé constructif, l'étude géotechnique de conception de l'extension peut s'appuyer sur les données géotechniques et les conclusions de l'étude géotechnique de conception initiale, si celles-ci sont pertinentes pour le projet d'extension. »

12. Ravalement

Sur l'ensemble du territoire communal, doit être précédée d'une déclaration préalable, les travaux de ravalement conformément à la délibération du conseil municipal du 16 mai 2014.

13. Stationnement

Rappel des dispositions du Code de l'urbanisme

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

La situation des places dans le voisinage immédiat doit réellement permettre leur utilisation. La distance à parcourir à pied de doit pas excéder 300 mètres.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application de l'article L151-34 et L151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

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'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Rappel : la commune de Cergy étant située en zone tendue, l'article L 151-36-1 du Code de l'urbanisme précise que les travaux dans les logements existants ne générant pas de surface de plancher supplémentaire sont automatiquement exemptés de toute obligation de réaliser les aires de stationnement correspondantes.

14. Sites archéologiques

La localisation des sites archéologiques recensés sur le territoire de la commune de Cergy figure au plan figurant dans les annexes informatives du présent règlement.

En vertu des dispositions de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n° 2003-707 du 1er août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet.

15. Zones d'isolation acoustique

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transport doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées par la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 et ses textes d'application.

L'arrêté préfectoral du 10 mai 2001 (modifié en 2022 pour le fret ferroviaire) portant classement des infrastructures de transport terrestres dans la commune de Cergy au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolement acoustique.

Ce plan et l'arrêté préfectoral sont présentés en annexe du PLU.

16. Site Patrimonial remarquable (SPR)

Au sein du périmètre du Site Patrimonial Remarquable (figurant en annexe du PLU), des dispositions complémentaires à celles édictées dans le présent règlement s'appliquent.

17. Zones d'alluvions compressibles

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles.

Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement,
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

18. Zones concernées par le risque d'effondrement ou d'affaissement en zones d'anciennes cavités abandonnées

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées figurant sur le plan des servitudes en annexe du présent PLU, les projets de constructions pourront faire l'objet d'une consultation de l'Inspection Générale des Carrières qui proposera des recommandations techniques. Les permis de construire 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.

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées les règles suivantes s'appliquent :

Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôles d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Les rejets directs dans le milieu naturel ou d'anciennes cavités abandonnées sont à proscrire ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

19. Appréciation des projets au regard des règles édictées dans le Plan Local d'Urbanisme

En dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou 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.

II. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

II. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

1 - LES PROTECTIONS PAYSAGERES PATRIMONIALES ET ENVIRONNEMENTALES

1. Traitement paysager à préserver le long des axes

Rappel : Conformément aux dispositions de l'article L350-3 du Code de l'urbanisme, les allées d'arbres et alignements d'arbres qui bordent les voies ouvertes à la circulation publique font l'objet d'une protection spécifique. Ils sont protégés, appelant ainsi une conservation, à savoir leur maintien et leur renouvellement, et une mise en valeur spécifiques.

Le fait d'abattre ou de porter atteinte à un arbre ou de compromettre la conservation ou de modifier radicalement l'aspect d'un ou de plusieurs arbres d'une allée ou d'un alignement d'arbres est interdit.

Toutefois, lorsqu'il est démontré que l'état sanitaire ou mécanique du ou des arbres présente un danger pour la sécurité des personnes ou des biens ou un risque sanitaire pour les autres arbres ou que l'esthétique de la composition ne peut plus être assurée et que la préservation de la biodiversité peut être obtenue par d'autres mesures, les opérations mentionnées au deuxième alinéa sont subordonnées au dépôt d'une déclaration préalable auprès du représentant de l'Etat dans le département. Ce dernier informe sans délai de ce dépôt le maire de la commune où se situe l'alignement d'arbres concerné.

Sont par ailleurs interdits au titre des dispositions du présent règlement au titres des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme les coupes et abattages d'alignements d'arbres identifiés sur le document graphique sauf pour des motifs sanitaires ou de sécurité des personnes et des biens dûment justifiés par un diagnostic sanitaire. Il est interdit d'impacter le houppier ou le système racinaire de l'arbre ni de nuire à terme à son développement.

En cas d'abattage, un nombre équivalent de sujets et d'essence équivalente (port, taille à maturité) doit être planté au même emplacement. Néanmoins, l'emplacement des arbres replantés pourra être révisé en cas de contraintes techniques (réseaux, bâti…) existantes.

En cas d'aménagement ou de recalibrage de voirie nécessitant, le cas échéant, la suppression d'alignements parallèle à la voie, ceux-ci doivent être replantés le long du nouvel axe.

Dans un rayon de 5 mètres autour du pied d'un arbre remarquable ou d'un alignement d'arbres repéré par le document graphique, sont interdites toutes les constructions et aménagements, à l'exception des seuls travaux d'entretien et de rénovation des constructions existantes et aménagements légers perméables (aires de jeux, cheminements doux, etc.).

Sont cependant admis les élagages dans le respect des règles de la profession, coupes et abattages d'arbres justifiés pour des motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes, qui ne sauraient être traités autrement que par l'élagage ou l'abattage de l'arbre, et qui sont obligatoirement suivis par une replantation équivalente, dont le choix sera soumis à validation des services de la commune.

2. Espaces boisés classés (L. 113-1 et l. 113-2 du Code de l'urbanisme)

Les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'urbanisme.

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

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4.

3. Espaces paysagers protégés (L. 151-23 du Code de l'urbanisme)

Les espaces paysagers protégés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique. Toute construction ou aménagement y est interdit. Seuls sont autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les travaux et changements de destination des constructions existantes ;
- Les constructions annexes* légères, sans fondation ou soubassement ;
- Les aménagements légers et les installations liés à un usage domestique : aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage, serres légères, etc. ;
- Les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité, suivis par une replantation équivalente et les travaux liés à l'entretien et à la gestion écologique de ces espaces ;
- Les clôtures* ajourées permettant le passage de la petite faune (grillage à maille lâches ou percements ponctuels de 15 cm sur 15 cm minimum) ;
- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- Les espaces de stationnement, sous réserve qu'ils soient traités avec un revêtement perméable ;
- Les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée ;
- Les ouvrages et aménagements des services publics et d'intérêt général (bassin de gestion des eaux pluviales, canalisations…).
- Les aménagements liés à l'achèvement et à l'entretien de l'œuvre Axe Majeur dans le respect des intentions initiales de l'artiste.

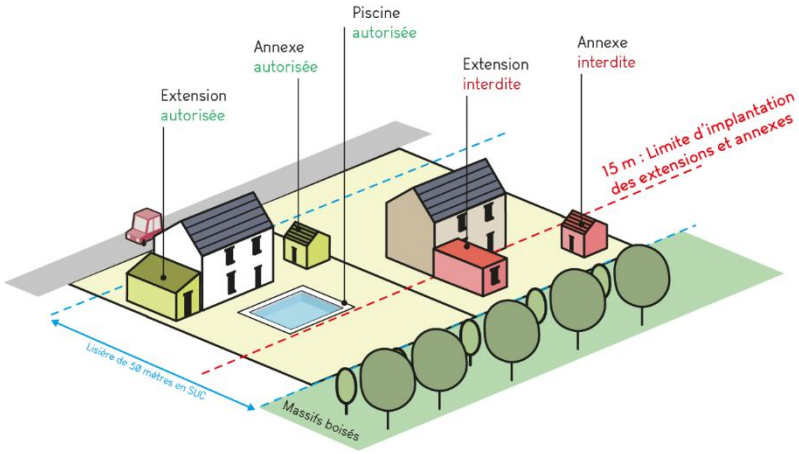
4. Protection des lisières de bois et forêts

Dans les zones de protection mentionnées sur le plan de zonage, comme lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares :

- **En dehors des sites urbains constitués** identifiés sur le document graphique : toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des constructions à destination agricole, dans une bande de 50 mètres d'épaisseur mesurée par rapport à la lisière des massifs boisés identifiés sur le document graphique.
- Dans les **sites urbains constitués** identifiés sur le document graphique, dans une bande de 15 mètres d'épaisseur mesurée par rapport à la lisière des massifs boisés identifiés sur le document graphique, sont interdits (cf. schéma ci-dessous) :
  - toute construction principale* nouvelle,
  - toute extension* de construction principale* existante et légalement autorisée,
  - toute construction d'annexes,
  - toute extension* d'annexes existantes,
  - toute piscine* creusée.
- Dans les **sites urbains constitués** identifiés sur le document graphique, dans une bande de 15 à 50 mètres d'épaisseur mesurée par rapport à la lisière des massifs boisés identifiés sur le document

graphique, seules les constructions principales nouvelles sont interdites. Sont ainsi autorisées (cf. schéma ci-dessous) :

- Les extensions* de construction principale* existante et légalement autorisée,
- Les constructions d'annexes,
- Les extensions* d'annexes existantes,
- Les piscines* creusées.



5. Trame bleue à préserver (L. 151-23 du Code de l'urbanisme)

Les cours d'eaux* (ainsi que les mares et les plans d'eaux) et leurs berges doivent être préservés. Sont interdites tous les occupations ou aménagements de nature à altérer leur fonctionnement. Leur gestion doit permettre le maintien du niveau et de la qualité de l'eau. Il est interdit de créer tout remblai ou comblement et aucune construction ne peut être admise dans un périmètre de 6 mètres autour des éléments identifiés au titre de la trame bleue à préserver.

6. Dispositions spécifiques applicables aux bâtiments remarquables (L151-19 du Code de l'urbanisme)

Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti repérés aux documents graphiques et protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

- Toute démolition d'élément du patrimoine bâti protégé doit être exceptionnelle et directement liée à des impératifs de sécurité et/ou de salubrité.
- Toute modification de façades*, devantures ou couverture (volume, modénature, mise en œuvre, matériaux…) doit se faire dans le respect de l'ordonnancement architectural, de la composition et de la technologie : système constructif, respect des matériaux d'origine…
- Les modifications de volume et notamment les surélévations* de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. À l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être demandée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades*, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes* et les menuiseries.

- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique. Dans le cas où ils auraient été recouverts, ils seront autant que possible restaurés et valorisés.
- Les éléments de structures prévu pour être visibles (brique, pierre, métal, etc.) doivent être laissés apparents.
- Tout aménagement ou extension* des constructions protégées doit respecter l'identité architecturale de la construction.
- Toute restauration de clôture* doit préserver et /ou restaurer la composition d'origine.
- Des travaux visant à assurer la mise aux normes ou la sécurisation des constructions existantes (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, sécurité incendie, sécurisation en cas de péril…) pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine.
- Les travaux d'aménagement et les constructions réalisés sur les parcelles contiguës à ces éléments de patrimoine bâti doivent être élaborés de façon à ne pas porter atteinte à ce patrimoine.

Menuiseries

- Les menuiseries des fenêtres et les volets et persiennes traditionnels doivent être conservés chaque fois que leur état le permet et restaurés si nécessaire.
- Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible sur les façades*.

Ferronneries

- Les ferronneries de qualité en fer forgé sont conservées et/ou réutilisées (heurtoir, serrures…).

*Façades**

- Tout projet d'extension* de caractère traditionnel doit reprendre le même traitement que la façade* dont elle constitue l'extension* ;
- Tout projet d'extension* d'expression contemporaine doit s'inscrire dans le respect de la volumétrie du bâtiment originel ;
- Les bardages et couvertures métalliques (bac acier) sont interdits, de même que tout procédé d'isolation par l'extérieur de murs dont les pierres sont apparentes.

Toitures

- Les cheminées d'origine des constructions identifiées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme doivent être préservées et restaurées. Si leur remplacement s'avérait nécessaire ou en cas de création nouvelle, les souches de cheminée neuves doivent respecter les dispositions des souches de cheminée existantes.

*Clôtures**

- Les portes et portails anciens des clôtures* doivent être préservés et entretenus.
- La création ou la modification de clôtures* et portails doit permettre une valorisation de la construction identifiée, et être traitée d'une manière comparable à la modification du bâti repéré en lui-même.

7. Traitement des espaces libres

Composition :

Les espaces libres du terrain doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Les espaces végétalisés doivent recevoir un traitement paysager de qualité et être, de préférence, d'un seul tenant.

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

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

L'espace compris dans la marge de recul, lorsque la construction est implantée en recul, doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale.

L'espace situé entre la limite séparative de fond de parcelle et la ou les constructions doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale pour créer un écran vis à vis des terrains voisins.

Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager.

Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrain doivent s'intégrer à la composition paysagère de la marge de recul, si elle peut être autorisée.

8. Cône de vue

Les constructions localisées dans l'axe d'un cône de vue, repéré au document graphique, ne doivent pas excéder une hauteur de 10 m au faîtage.

9. Axe Majeur

La bande de 100 mètres située de part et d'autre de l'Axe Majeur, identifiée sur le document graphique 6.1. correspond à la zone de préservation et de mise en valeur de l'œuvre Axe Majeur.

Dans cette bande, toute construction est interdite. Seuls les aménagements liés à l'Axe Majeur et de ses abords immédiats et leur entretien sont autorisés, dans le respect des intentions initiales de l'artiste.

Dans une bande de 100 mètres comptée de part et d'autre de la limite de la zone de préservation et de mise en valeur de l'Axe Majeur, sur les terrains situés sur le versant Nord-Ouest de la rue de Vauréal, l'emprise au sol bâtie est limitée à 10 % de la superficie totale du terrain.

10. Energies renouvelables

Conformément à la délibération du Conseil Municipal du 08/02/24 et ses cartographies annexées au présent PLU, la commune de Cergy a instauré des « Zones d'Accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'Énergies Renouvelables » (ZAENR). La définition de ces zones permet de favoriser l'implantation des installations d'énergies renouvelables telles que le recours au photovoltaïque, solaire thermique, la géothermie (profonde et de surface) et le raccordement au réseau de chaleur.

A noter que le territoire de Cergy est couvert par un périmètre d'obligation de raccordement au réseau de chaleur existant et de son développement, pour toute opération de construction, extension ou rénovation. Il convient donc de se référer aux plans, délibérations et arrêtés correspondant présentés en annexes informative 7.3 du présent PLU.

Dans les opérations d'aménagement, en application de l'article L.151-21 du Code de l'urbanisme, les nouvelles constructions devront garantir une production d'énergie électrique par l'intégration de dispositifs en toiture et/ou en façade des constructions.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à la production et à l'utilisation des énergies renouvelables.

2 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappel :

- Les orientations inscrites dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « transition écologique et qualité de l'habitat » s'appliquent.

1. Les plantations d'arbres et traitement des espaces libres

Généralités

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégie les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins pour le bénéfice de la trame verte urbaine. La création de massifs plantés est privilégiée par rapport à la création d'espaces enherbés et pelouses.

Les arbres existants doivent être préservés sauf quand leur abattage ne peut pas être évité pour des raisons sanitaires ou de dangerosité vis-à-vis de la construction, auquel cas ils devront être remplacer en nombre et en développement équivalent.

Les plantations de qualité, existantes avant le dépôt de l'autorisation des droits du sol et en dehors de l'emprise au sol* du projet de construction, notamment les arbres de haute tige, doivent être impérativement maintenues et préservées. Quand leur abattage ne peut pas être évité pour des raisons sanitaires ou de dangerosité vis-à-vis de la construction, des arbres dont le développement est à terme équivalent doivent être replantés sur le terrain d'assiette du projet.

Les espaces libres aménagés en espaces verts devront revêtir un intérêt écologique pérenne.

Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction. En façade*, les massifs plantés seront privilégiés aux espaces enherbés et pelouses.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes et adaptées aux évolutions climatiques doit être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives. Les plantations doivent être composées d'essences variées. Pour information, le pétitionnaire pourra s'inspirer des palettes présentes en annexe du présent règlement.

Obligation de planter :

Les espèces locales et celles peu consommatrices en eau doivent être privilégiées. La totalité de la superficie des espaces de pleine terre devra être végétalisée.

Si la superficie de pleine terre est égale ou supérieure à 200 m^2, il est exigé :

- 1 arbre de grand développement par tranche de 100 m^2. La tranche est prise en compte dès que le seuil de 50 m^2 est dépassé.

Si la superficie de pleine terre est comprise entre 100 et 200 m^2, il est exigé :

- 1 arbre de grand développement,
- ou 2 arbres de moyen développement,

Si la superficie de pleine terre est comprise entre 50 et 100m^2, il est exigé :

- 1 arbre de moyen développement,
- ou 2 arbustes

Si la superficie de pleine terre est inférieure à 50m², il est exigé :

- 1 arbuste

Dans l'ensemble des cas, un rayon de 2 mètres de pleine terre autour du tronc par arbre devra être assuré pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.

Au moins un tiers des arbres de haute-tige plantés en application des dispositions déclinées ci-avant doit être constitué d'essences fruitières comestibles.

La végétalisation des opérations d'ensemble

Dans le cas d'opérations d'ensemble :

- privilégier la réalisation d'espaces partagés ou communs,
- privilégier la desserte des espaces verts d'usage commun ou public par des cheminements doux piétonniers,
- les arbres plantés devront être, au moins pour moitié, des variétés fruitières d'essence locale.

La végétalisation des espaces de stationnement

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de grand développement* au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Les plantations devront être rassemblées en massifs autour du stationnement

Un périmètre non-imperméabilisé doit être respecté au pied des arbres plantés. Il doit garantir le bon développement de l'arbre ; l'essence choisie doit être adaptée à la superficie.

Par ailleurs, il est recommandé que les aires de stationnement extérieures soient réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Les revêtements de voies et stationnement seront ainsi réalisés de manière privilégiée avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergreen ». Ceux-ci devront être végétalisés et/ou de couleur claire, afin de limiter localement les effets d'îlots de chaleur.

3 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Généralités

Recommandations :

Il est recommandé que les extensions* des constructions existantes prennent en compte le gabarit, le rythme des façades* et l'organisation de la ou des construction(s) existantes dans un souci de bonne intégration architecturale et paysagère.

Des règles particulières s'appliquent au sein du secteur du Site Patrimonial Remarquable.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la typologie locale. Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé, étranger à la région, sont interdites (exemples : chalets savoyards, architectures néo-classiques, haciendas...).

Les règles concernant l'aspect extérieur des constructions, peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment pour des raisons liées au fonctionnement et à la sécurité des établissements.

Constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

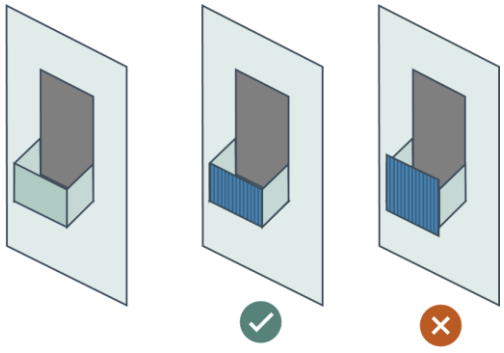
Voir ci-avant les dispositions spécifiques adaptées à ces constructions.

Raccordements aux réseaux :

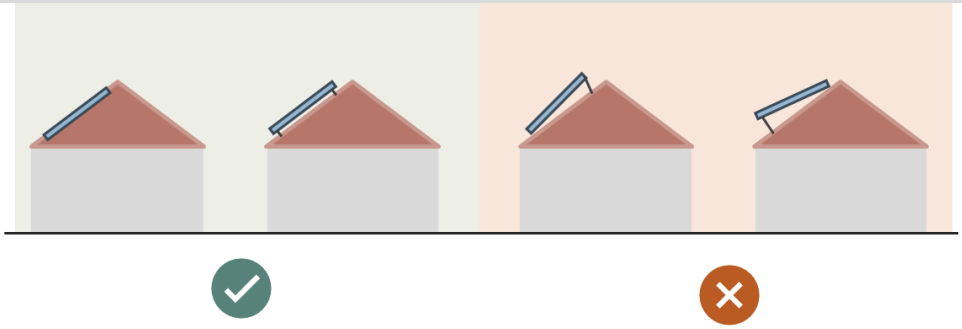
Les raccordements aux réseaux doivent être prioritairement souterrains. En cas d'impossibilité des réseaux (électrique, téléphonique...) ceux-ci doivent être réalisés afin d'être peu visibles en façade* depuis le domaine public. Si l'encastrement n'est pas possible, ils sont peints dans le ton de la façade*.

Systèmes de production d'énergie renouvelable :

L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable doit être intégrée de façon harmonieuse à la construction. L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable est interdite en surplomb du domaine public ou de propriétés voisines. Lorsqu'ils sont inscrits sur la façade* de la construction, ceux-ci ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, ou seulement en applique sur les gardes corps des balcons sans pouvoir toutefois dépasser la hauteur de ces derniers (*voir schéma ci-dessous*).



Les châssis des panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) doivent s'intégrer harmonieusement dans le plan de la toiture, en respectant l'ordonnancement et la composition architecturale d'ensemble de la construction et en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.



Dispositifs de récupération des eaux de pluie et des chauffe-eaux solaires :

Les dispositifs de récupération des eaux de pluies et les dispositifs de chauffe-eau solaires (hors panneaux photovoltaïques) doivent être implantés de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public, ou, si cela est techniquement possible, être intégrés de manière satisfaisante depuis le domaine public (intégration paysagère ou architecturale).

Édicules et ouvrages techniques :

Les édicules et ouvrages techniques doivent être pris en compte dans la composition d'ensemble de la construction. En cas d'évolution du bâti, un soin particulier doit être apporté à l'intégration de nouveaux édicules techniques afin qu'ils soient parfaitement intégrés à la composition générale de la construction, en façade* comme en toiture.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade* ou de la clôture*. Leur aspect doit permettre une intégration harmonieuse aux constructions et à leur environnement.

Sont interdits en façade* sur l'espace public les sorties de chaudières à ventouse, les réservoirs d'eau, les blocs de climatisation et les paraboles et autres récepteurs hertziens, en particulier s'ils sont implantés en débords au-dessus de l'espace public. Si leur positionnement sur une des autres façades* est nécessaire, ceux-ci doivent être dissimulés par un choix de teintes permettant de les intégrer au mieux dans l'environnement bâti et paysager.

Les cheminées

Les cheminées doivent être simples et bien proportionnées.

Les cheminées ne pourront être situées en débord au-dessus de l'espace public.

2. Les matériaux et teintes

Généralités

Dans l'objectif d'assurer l'insertion des constructions dans leur environnement de manière pérenne et qualitative, le choix des matériaux, doit garantir un aspect satisfaisant et respectueux des lieux. L'architecture contemporaine qui réinterprète la mise en œuvre et les matériaux locaux est admise. Le choix des matériaux et des couleurs doit dans tous les cas être effectué en recherchant l'insertion du projet dans le milieu environnant.

L'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts est interdit.

Les matériaux préfabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, parpaings de ciment agglomérés, béton brut ou cellulaire, ... ne doivent pas rester apparents.

Les matériaux destinés à être vus (maçonnerie en brique avec ou sans jeux de polychromie, pierre de taille...) ne doivent pas être recouverts.

Les appareillages de pierre de taille ou brique encadrant les baies ou en renfort de maçonnerie (harpe) ou d'angle, ainsi que les décors d'origine (bandeaux, linteaux sculptés, mouluration des baies...) doivent être respectés l'enduit devant arriver au nu de la pierre ou de la brique.

Les matériaux d'aspect brillant et réfléchissant en rez-de-rue/dalle et sur les terrasses sont proscrits.

Les matériaux et teintes des toitures

Les revêtements d'aspect plaques métalliques galvanisées ondulées, nervurées ou planes, sont interdits sauf en cas de remaniement de bâtiment utilisant déjà ce matériau, ainsi que pour les appentis et constructions annexes

Les matériaux et teintes des menuiseries

Les menuiseries sont obligatoirement d'une couleur uniforme pour toute la maison.

Les matériaux et teintes des clôtures*

Les matériaux utilisés en clôture* doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les matériaux et couleurs utilisés pour la clôture* doivent être en harmonie avec la construction principale*, et donc conformes avec les palettes colorimétriques des façades pour leurs parties maçonnées et des menuiseries pour les autres éléments.

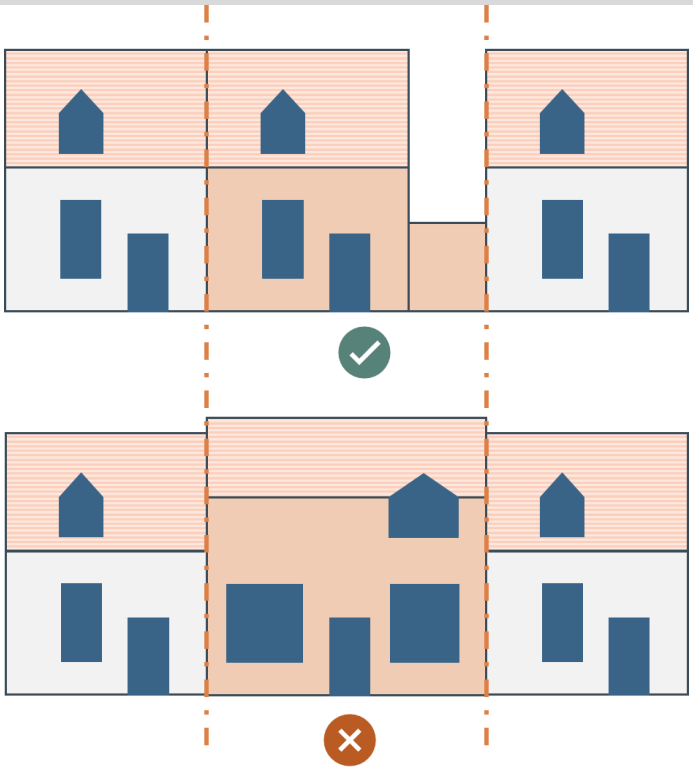
3. Les façades

Généralités

Recommandations :

Il est recommandé que les pignons* aveugles soient animés et faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux, etc...) et/ou d'enduits.

En zone UV et UH3, les constructions doivent intégrer et affirmer le rythme parcellaire de la rue dans leurs façades* et toitures (cf. schéma de principe ci-dessous). A défaut de repères, chaque façade* d'un seul tenant ne doit pas excéder un linéaire de 15 m à tous les niveaux, du rez-de-chaussée aux combles* ou à l'attique*.



En toutes zones, le long des voies ouvertes à la circulation publique, la composition des façades* et des rythmes architecturaux doit éviter les linéaires trop importants grâce à des changements de modénature et de traitement architectural de nature à rompre l'uniformité.

Toutes les façades* des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades* principales et en harmonie avec elles.

Pour les constructions existantes, les murs en pierre (notamment pierre de taille) ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés.

Les percements

Les percements doivent être intégrés dans la composition générale des façades* (proportions, rythme et éléments de modénature).

En cas de nouveaux percements d'ouvertures, les encadrements sont identiques aux encadrements des ouvertures existantes et respectent l'ordonnancement général de la façade* (alignement et gabarit des ouvertures).

Les caissons de volets roulants installés en saillie de la façade* sont interdits.

4. Les façades commerciales

Généralités

Les façades* de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction dans laquelle elles sont situées.

Les rez-de-chaussée commerciaux forment avec les étages une composition architecturale complète. Une cohérence d'ensemble dans le traitement architectural est recherchée entre la façade commerciale et le reste du bâtiment.

La création de percements dans le cadre de façades* commerciales (vitrines) doit être réalisée en cohérence avec l'ordonnancement général des ouvertures.

La hauteur des aménagements des façades* commerciales ne doit pas dépasser le niveau bas des appuis de fenêtre du premier étage.

Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés intégrés à l'ordonnancement de la façade*, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être préservée ou mise en valeur.

Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade* lorsqu'il se situe à l'alignement. Ils ne doivent pas être visibles en façade*. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

Les stores bannes sont autorisés à condition qu'ils :

- ne dépassent pas le haut de la façade commerciale au niveau de leur fixation ;
- ne dépassent pas la longueur de la façade* ;
- ne dépassent pas la largeur du trottoir ;
- soient mobiles, avec un mécanisme discret et une pose adaptée au type de devanture ;
- ne nuisent pas à l'aspect général de l'immeuble ;
- soient d'une couleur qui s'harmonise avec la façade*.

Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent respecter la composition architecturale de chacun des immeubles.

La hauteur des rez-de-chaussée commerciaux doit être au minimum de **4 mètres** pour les constructions nouvelles.

5. Les toitures

Généralités

Les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade* de la construction et traitées avec soin. Les toitures terrasses devront privilégier des teintes claires si elles ne sont pas végétalisées ou si elles n'accueillent pas de dispositif type panneaux photovoltaïques. L'une de ces 3 dispositions doit être obligatoirement mise en place et elles peuvent être cumulées.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseur, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés de manière harmonieuse dans le volume général de la toiture. Sauf impossibilité technique avérée, ils doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux toitures où ils se trouvent.

La réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition peut être autorisée à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction et de la toiture en particulier et s'intègrent avec le bâti existant.

Les constructions existantes*

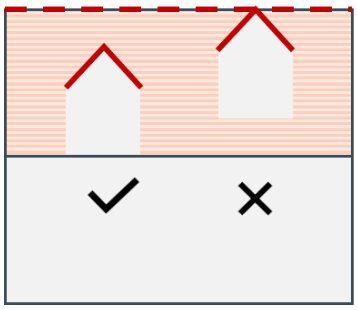
Les toitures traditionnelles en ardoise, en tuile en terre cuite petit moule ou les toitures-terrasses correspondant à la typologie d'origine du bâtiment doivent être conservées.

Pour les constructions existantes, la réfection de toiture doit respecter le style de la construction (pentes et matériaux) existante.

Les dispositions suivantes peuvent faire l'objet de demandes complémentaires au sein des secteurs ou l'avis de l'architecte des bâtiments de France s'applique (PDA, ZPPAUP ou SPR).

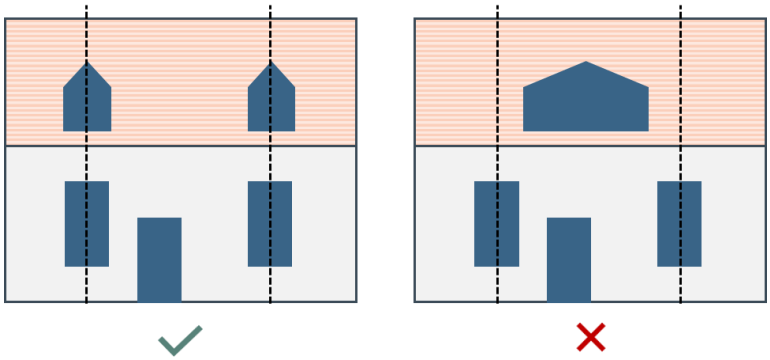
Les lucarnes* et châssis de toit

Le faîtage* des lucarnes* doit être inférieur à celui de la toiture :



Les châssis de toit doivent être disposés dans le plan de la toiture, sans dépasser les tuiles ou ardoises de couvert. Ils sont alignés horizontalement entre eux, et implantés dans la partie inférieure des combles*.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble* (lucarnes*, châssis de toit, verrières etc...) doivent présenter des dimensions et un ordonnancement en cohérence avec la composition des façades*, en particulier pour celles donnant sur les emprises publiques ou rues. De plus, les lucarnes* ou châssis de toit* doivent être alignées sur une ligne horizontale et la superposition de deux rangées d'ouvertures est interdite.



Les lucarnes* dites « chien assis* » sont interdites.

Il ne peut être réalisé plus de 3 châssis de toit* fixes ou ouvrants pour 10 mètres linéaires de pan de toiture.

La somme des largeurs des lucarnes* ou châssis de toit ne doit pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

<u>Les toitures à pentes</u>

Les combles* doivent présenter une unité de volume et de conception.

Le débord des toitures à pentes est limité à 20 cm maximum. Cette disposition ne concerne pas les auvents et carports.

Les garde-corps et acrotères*

Sauf impossibilité technique avérée, le rehaussement des acrotères* doit être privilégié par rapport à l'implantation de garde-corps de sécurité pour les toitures terrasses. Les ouvrages techniques situés en toiture doivent être masqués par l'acrotère*.

Les garde-corps, s'ils s'avèrent nécessaires, doivent obligatoirement être dans des teintes, formes et aspects en harmonie avec ceux de la construction. Ils devront présenter une inclinaison et/ou un recul à même de réduire leur visibilité depuis l'espace public.

6. Les clôtures

Généralités

Les clôtures* doivent être en harmonie avec les clôtures* qualitatives avoisinantes en tenant compte du bâti et du site environnants.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures* :

- En évitant la multiplicité des matériaux,
- En recherchant la simplicité des formes et des structures.

Les murs anciens existants (en moellons, piliers avec brique et/ou pierres de taille notamment) doivent être conservés et restaurés dans le respect du caractère patrimonial de l'ouvrage et des lieux à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès, limités aux stricts besoins de desserte du terrain et doivent respecter les dispositions d'origine (dimension, matériaux, mise en œuvre). En cas d'implantation d'une nouvelle construction à l'alignement* des voies, la longueur du mur démoli sera limitée à la largeur de la nouvelle construction.

Pour des raisons de sécurité, aux abords des intersections et des virages, des éléments ajourés sur les clôtures* (sur voies ou en limite séparative) sont exigés.

Les éléments de maçonnerie (mur, poteaux…) doivent être enduits ou teintés dans la masse sur l'ensemble de leurs faces. Par ailleurs, les grillages peuvent recevoir un mur de soubassement minéral d'une hauteur maximale de 25cm, enduit sur toutes ses faces ou teinté dans la masse.

Les clôtures*, dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participent à la qualité des espaces publics et doivent favoriser la biodiversité ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau. De même, les clôtures en limite séparative de tout type doivent permettent le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture* de format 15x15cm, par tranche entamée de 15m de linéaire de clôture*, avec au minimum un passage lorsque le linéaire est inférieur à 15m.

Les clôtures en ferronnerie seront doublées d'une haie vive, composée d'essences locales, sauf impossibilité technique avérée.

Recommandations :

Les clôtures* ne sont pas obligatoires, mais lorsqu'elles existent, elles doivent contribuer à l'embellissement et à l'amélioration de l'espace par le choix des matériaux ou des essences végétales.

II. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

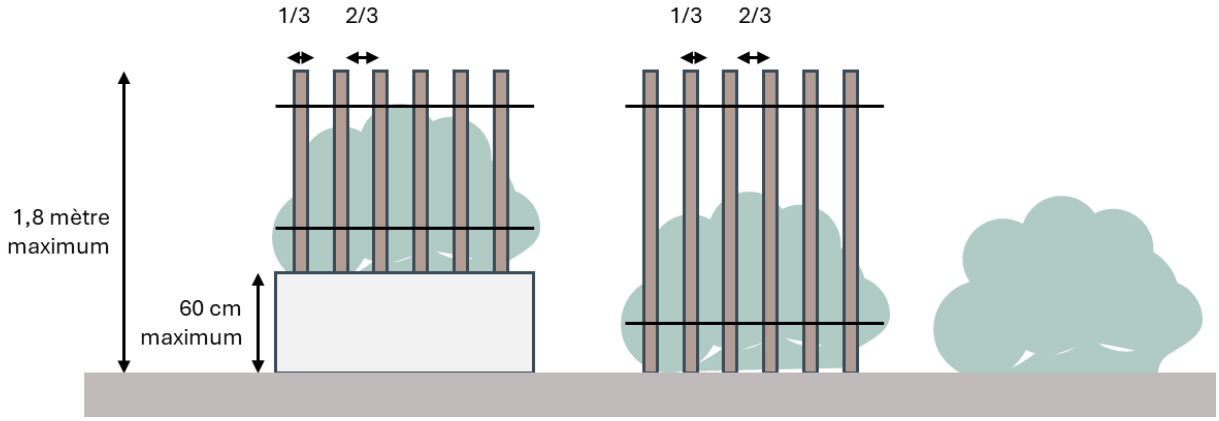
Dispositions concernant la composition des clôtures*

Clôtures* sur les voies ou espaces publics :

Une délimitation claire entre le domaine public de voirie et l'espace privé est privilégiée.

Les clôtures* sur rue ou en vis-à-vis des voies publiques doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut (enduit des deux faces) d'une hauteur maximum de 60 cm, surmonté d'un barreaudage ajouré (1/3 plein maximum) et doublé d'une haie vive ;
- soit d'un grillage ajouré (1/3 plein maximum), doublé d'une haie vive ;
- soit d'une haie vive.



Les murs pleins sur rue ou en vis-à-vis des voies publiques ne sont autorisés que dans le cas d'une rénovation de mur plein existant.

La hauteur des clôtures* est limitée à :

- 1,80 mètres dans le cas de clôtures avec un mur bahut,
- 1,80 mètres dans le cas d'une haie vive,
- 1,80 mètres dans le cas de clôtures légères. Les clôtures légères ou en ferronnerie peuvent être doublées de haie vive ou de tout type de masque végétal.

Clôtures* en limite séparative :

Les clôtures* en limite séparative doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut (enduit des deux faces) d'une hauteur maximum de 60 cm, surmonté d'un barreaudage ajouté (1/3 plein maximum) et doublé d'une haie vive ;
- soit d'un mur plein en pierre et/ou enduit des deux côtés ;
- soit d'un grillage ajouré (1/3 plein maximum), doublé d'une haie vive sauf impossibilité technique avérée ;
- soit d'une haie vive.

La hauteur des clôtures* est limitée à :

- 1,80 mètres dans le cas de clôtures légères, murs pleins et clôtures avec un mur bahut,
- 2 mètres dans le cas d'une haie vive.

Dispositions communes aux clôtures* sur rue et clôtures* en limite séparative :

Les clôtures doivent intégrer des percements de **15 cm sur 15 cm** positionnés à intervalles réguliers (à minima un percement par linéaire de **15 mètres** de clôture) pour permettre le passage de la petite faune.

Dans le cas où un grillage double la haie vive, il doit être implanté côté intérieur de la propriété ou intégré dans l'épaisseur de la haie.

Quelle que soit la clôture* réalisée, l'ajout de matériaux d'occultation rapportés ne sera autorisé que dans le cas de brandes naturels. L'emploi de filets brise-vue et brandes artificiels sont interdits. Le festonnage de clôtures* en fer forgé est par ailleurs autorisé.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut être réhaussé, dans les limites d'une hauteur de 1,50 mètre et d'une largeur n'excédant pas 25 cm de part et d'autre desdits éléments.

Les piliers doivent être enduits, peints ou recouverts d'un parement minéral et ne doivent pas excéder 40 cm de côté.

Les éléments ponctuels et/ou maçonnés (piliers, poteaux) structurant les clôtures ou les portails, peuvent être d'une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée dans la limite de 20cm.

Les clôtures* de type « fils barbelés » sont interdites.

Dans les secteurs concernés par des risques inondation :

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation (dont ceux concernées par le PPRI), les clôtures* sont soumises aux dispositions réglementaires du PPRI, annexé au présent PLU.

Par ailleurs, les clôtures* ne doivent pas y constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues. Lorsqu'il existe sur la clôture* des dispositifs créés pour limiter l'impact des crues (systèmes favorisant une porosité des clôtures*), ceux-ci doivent être entretenus et leur usage préservé.

Afin de ne pas créer d'obstacle à l'écoulement des eaux, tous les éléments de clôture* et les dispositifs occultants situés sur ou en retrait des limites séparatives* ou de l'alignement* sont ajourées sur 2/3 de leur hauteur, à l'exception des travaux d'entretien, de confortement ou de reconstruction des murs en moellon traditionnels.

Dans les zones A et N, ainsi qu'au sein des Espaces Paysagers Protégés :

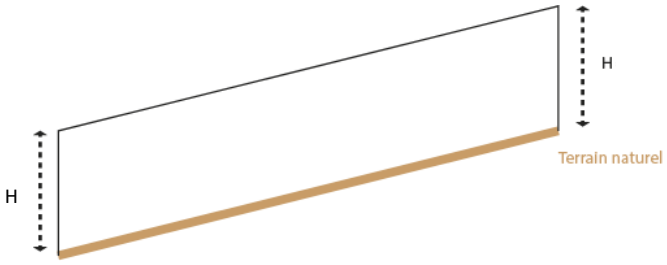
Les clôtures* doivent avoir un aspect valorisant le caractère agricole et/ou naturel de la zone. Les clôtures* doivent permettre le passage de la petite faune. Les murs maçonnés sont interdits.

Les clôtures* peuvent être constituées de poteaux en bois, sans soubassement maçonné et de fil de fer, lisse ou de grillage. Les clôtures* peuvent être simplement constituées de haies vives d'essence locale ou régionale (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène, ...), notamment pour les clôtures* situées en limites séparatives.

La mesure de la hauteur de la clôture*

La hauteur est mesurée :

- du sol naturel avant remaniement jusqu'au point le plus élevé pour les clôtures* en limite séparative,
- à partir du domaine public jusqu'au point le plus élevé pour les clôtures* sur rue.



La hauteur de la clôture* est comptée sur l'ensemble de son linéaire.

La clôture* peut suivre la pente du terrain naturel. La hauteur est mesurée aux deux extrémités de la clôture*.

La hauteur de la clôture* peut être découpée en sections de 5 à 10 mètres, à moduler selon l'importance de la pente et la longueur de la clôture*. La hauteur maximale est de 1.80 mètres au point le plus haut de chaque section.

Les haies végétales

Les clôtures* doivent si possible être doublées de haies végétales implantées dans le respect des règles du Code civil.

Dans le cas où une haie vive existante devait être supprimée pour permettre la création d'une nouvelle clôture*, une nouvelle haie vive devra être replantée en doublon de la nouvelle clôture* (grillage, mur plein...).

Les haies vives, taillées ou libres, doivent être constituées de plusieurs espèces locales, caduques ou persistantes (charme, érable champêtre, hêtre, orme résistant, if, houx, troène, buis, lierre, groseillier, cassissier, lilas, viornes, merisier sauvage, églantier, épine noire, framboisier, cornouillers, genet à balais, noisetier, plantes grimpantes...). Les essences locales recommandées et à l'inverse, les essences exotiques invasives interdites sont listées en annexe du présent règlement.

Les portails et portillons

Les portails et portillons doivent être de qualité, simples et proportionnés à la clôture* à laquelle ils se rattachent. Ils sont traités en harmonie avec la clôture* (couleurs, matériaux, rythme, hauteur) et la conception architecturale d'ensemble des constructions et espaces libres. Ils sont ajourés, sans excès de surcharges décoratives. A minima, la moitié supérieure de leur hauteur devra être ajourée d'au moins un tiers de sa surface par le biais de barreaux ou percements.

Les battants de portails et portillons ne doivent pas s'ouvrir sur le domaine public.

4 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1. Part minimale de logements locatifs sociaux

Au sein des **périmètres identifiés sur le document graphique (plan des périmètres de mixité sociale), conformément aux dispositions de l'article** L151-15 du Code de l'urbanisme, des dispositions particulières suivantes s'appliquent :

- **Secteur mauve :** Les projets de construction comprenant 30 logements et plus devront comprendre un pourcentage de logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU qui sera de 0% minimum à 15% maximum.
- **Secteur violet :** Les projets de construction comprenant 30 logements et plus devront comprendre un pourcentage de logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU qui sera de 20% minimum à 30% maximum.

2. Taille minimale des logements

Tout nouveau logement créé au sein des zones UV, UH, UC, UD, UP, quelle que soit sa forme et l'autorisation d'urbanisme nécessaire pour le créer (y compris les divisions d'une construction existante* conduisant à créer une unité d'habitation nouvelle), doit disposer de **30 m²** de surface de plancher* ou plus. Cette surface minimale est de 20 m² dans le cas de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

3. Secteur dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale

Au sein des zones UV, UH, UC, UD, UP, délimité sur le document graphique, conformément à la délibération prise en Conseil Municipal du 27/02/2025, toutes les constructions nouvelles de logement ou de transformation de bureaux en logements seront à usage exclusif de résidence principale.

4. Linéaires commerciaux protégés et espaces de mixité fonctionnelle

Des **linéaires commerciaux protégés** au titre de l'article L.151-16 sont repérés sur le document graphique.

Le long de ces linéaires, seules sont autorisées à rez-de-chaussée les destinations « Artisanat et commerce de détail », « Restauration », « Activités de services accueillant une clientèle ».

Par ailleurs, le changement de destination ou de sous-destination d'un local existant à rez-de-chaussée compris parmi l'une des sous-destinations autorisées, n'est autorisé que vers l'une des destinations ou sous-destinations autorisées dans le linéaire.

Au sein des secteur identifiés au document graphique comme **« espaces de mixité fonctionnelle »,** seule la sous-destination « Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale » est autorisée.

5 - LES REGLES SPECIFIQUES TRANSVERSALES

1. Périmètre d'Attente pour un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)

Au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter en zones urbaines ou à urbaniser des terrains sur lesquels sont institués 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.

Le secteur du Parc Saint Christophe, en zone UAE2, fait l'objet d'un PAPAG. Son périmètre précis est reporté sur le plan 6.2. Plan des autres prescriptions graphiques. Il est instauré à la date d'approbation du présent règlement (le 26 juin 2025) pour une durée de 5 ans (jusqu'au 26 juin 2030).

Au sein du PAPAG, seules sont autorisées les extensions de constructions existantes dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.

2. Constructions annexes*

En toutes zones urbaines :

Les constructions annexes* ne sont pas soumises aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives* ni aux règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.

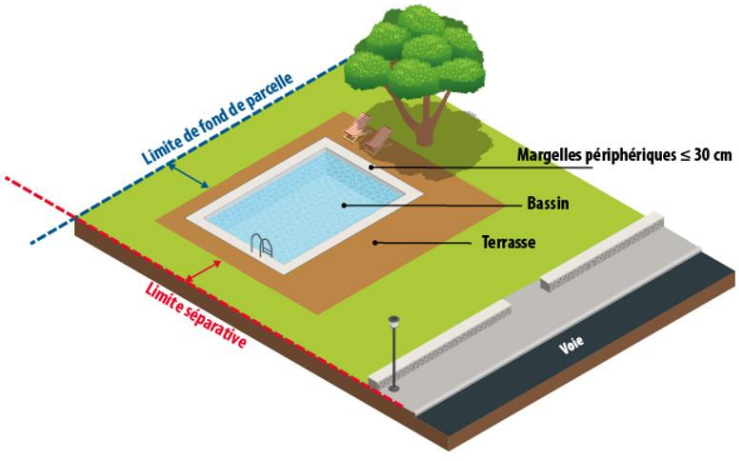
L'emprise au sol* cumulée, à l'échelle de chaque terrain*, des constructions annexes* ne doit pas excéder 20 m² pour 400 m² de terrain, puis 5 m² par tranche de 100 m² supplémentaires.

3. Piscines*/spas/jacuzzis

Les piscines* couvertes et non couvertes et leurs abords aménagés (margelles, terrasses...) ne peuvent être comptabilisées dans la part d'espace vert de pleine terre*.

Une piscine* n'est pas considérée comme couverte lorsque la structure de la couverture est en totalité ou en partie amovible et a une hauteur inférieure à 1,80 mètre au point le plus haut.

Les piscines* non couvertes doivent respecter une marge de recul* telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques et terrasses entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives.



Les margelles périphériques ont une largeur de 30 cm maximum.

Les piscines* ne sont pas soumises aux règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain. Les piscines* couvertes d'une hauteur supérieure ou égale à 1,80 mètre sont considérées

comme des constructions principales, en particulier concernant le respect des règles d'implantation et d'emprise au sol*. Les piscines non couvertes doivent disposer d'un dispositif « anti-noyade » pour la petite faune (rampe, tasseaux horizontaux…).

4. Isolation par l'extérieur

Une modulation de 20 cm maximum des marges de retrait fixées par les règles d'implantation par rapport aux voies, limites séparatives* et entre les constructions sur un même terrain du présent règlement peut être autorisée si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur.

Toute isolation débordant au-delà des limites séparatives* ou de l'alignement* est interdite.

5. Disposition concernant la trémie du tunnel RER

Des adaptations des dispositions du présent règlement sont possibles uniquement pour les projets dont les emprises foncières sont situées intégralement ou en partie sur la trémie du tunnel RER et pour lesquels les contraintes techniques et constructives imposées par la SNCF nécessitent certaines souplesses en termes de hauteur, retrait mais aussi de part de pleine terre à respecter. Ces adaptations devront faire l'objet d'une argumentation justifiant des ajustements apportés.

6. Disposition concernant le recul par rapport aux lignes RTE

Dispositions générales

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou / et techniques.

Les nouvelles constructions principales à usage d'habitation, d'enseignement ou de santé sont interdites à moins de 100m de l'axe des lignes électriques à Très Haute Tension (HTA) c'est-à-dire d'une puissance supérieure ou égale à 225 000 volts. Les constructions annexes et non destinées à l'habitation (garage, abri de jardin, etc.) ne sont pas concernés par cette interdiction. La construction de toute structure close et bâtie dans l'emprise du balancement des câbles, reportée au sol, est incompatible avec les lignes du réseau stratégique.

Pour les constructions déjà édifiées et susceptibles d'être modifiées, seuls peuvent être autorisés les travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension qui garantissent l'intégrité des lignes existantes. En tout état de cause, le projet ne devra pas dépasser 8 mètres de haut. De plus, il est préconisé la réalisation d'une étude d'exposition aux champs électromagnétiques et ; la création d'une zone tampon (espaces verts, parkings, etc.) ou l'intégration de dispositions constructives de protection.

Dispositions particulières

a. Pour les lignes électriques HTB
   - S'agissant des occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :
     Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

   - S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :
     Il conviendra de préciser que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

   - S'agissant des règles de hauteur des constructions :
     Nos ouvrages haute tension ou très haute tension présents sur ces zones peuvent largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, nous vous demandons de préciser que :
     « La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

   - S'agissant des règles de prospect et d'implantation :
     Il conviendra de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

   - S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol :
     Il conviendra de préciser que « les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ».

b. Pour les postes de transformation
   - S'agissant des postes de transformations, il conviendra de préciser que *« les règles relatives :*
     - à la hauteur et/ou aux types de clôtures ;
     - la surface minimale des terrains à construire ;
     - l'aspect extérieur des constructions ;
     - l'emprise au sol des constructions ;
     - la performance énergétique et environnementale des constructions ;
     - *aux conditions de desserte des terrains par la voie publique ;*
     - *aux conditions de desserte par les réseaux publics ;*
     - *aux implantations par rapport aux voies publiques ;*
     - aux implantations par rapport aux limites séparatives ;
     - aux aires de stationnement ;
     - *aux espaces libres pourront être autorisées*

     ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent nos ouvrages ».

6 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

1. Conditions de desserte des terrains

Les caractéristiques des accès* et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de la collecte des déchets ménagers.

1.1 – Règles relatives aux accès* sur les voies publiques

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès carossable* à une voie* publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité et d'une largeur minimale en tous points (y compris dans le cas d'un chemin d'accès desservant le site) :

- de 3,50 mètres si un seul logement est construit, soit directement, soit le cas échéant par l'intermédiaire d'une servitude de passage sur fonds voisin, consentie ou obtenue par l'application de l'article 682 du Code civil ;
- de 5m dès lors que plus d'un logement est construit, soit directement, soit le cas échéant par l'intermédiaire d'une servitude de passage sur fonds voisin, consentie ou obtenue par l'application de l'article 682 du Code civil.

Un projet peut être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès* présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de leur nombre, de la nature et de l'importance des occupations et utilisations du sol envisagées ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic des piétons ou des véhicules.

La création d'accès* communs à plusieurs logements peut être imposée pour garantir de bonnes conditions d'accessibilité et de sécurité pour les usagers de la voie* publique.

Les accès* véhicules doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

De même, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie* où la gêne pour la circulation sera la moins importante.

Le nombre d'accès* est limité à ce qui est strictement nécessaire pour assurer une bonne desserte du terrain et des constructions, les accès* inutiles ou superflus peuvent être interdits.

Les accès* doivent créer le minimum de perturbation pour le stationnement public existant ainsi que pour les plantations d'alignement* existantes sur le domaine public.

1.2 – Règles relatives à la desserte de la parcelle

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès* sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou de m^2 de surface de plancher* projetés, ou si les accès* présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité est appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des piétons ou des véhicules.

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie* publique soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

1.3 – Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes, au besoin par des aménagements de voie* spécifiques aux vélos.

Les voies en impasse desservant plus de 2 logements, doivent être aménagées avec une aire de retournement* prenant la forme d'un espace giratoire, de telle sorte que les véhicules puissent tourner sans nécessiter plusieurs manœuvres, notamment en ce qui concerne les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et de secours.

2. Voies privées destinées à être cédées à la commune

Si les voies réalisées en application du présent règlement sont conçues de manière à pouvoir être cédées à la commune et intégrées dans le domaine public, elles devront respecter les normes applicables pour les voies publiques ainsi que pour les déplacements des personnes à mobilité réduite.

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

D'une manière générale, les projets doivent se conformer aux règlements associés de l'agglomération Cergy-Pontoise.

3.1 – Alimentation en eau potable

Tout projet doit être conforme au règlement du service du réseau d'eau potable de la CACP.

Le raccordement en eau potable devra être conforme au règlement de service public de production, transport et distribution d'eau potable de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise.

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

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation légalement autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexion pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci.

3.2 – Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le raccordement doit être conforme au règlement d'assainissement collectif du gestionnaire de ce réseau ainsi qu'au zonage d'assainissement sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise

Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.

Toute installation artisanale et/ou commerciale sera équipée d'un dispositif de prétraitement adapté à la nature de l'activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées, conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement du gestionnaire de l'ouvrage public.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau* et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Conformément au Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, à minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol. Différentes techniques permettent d'atteindre cet objectif : mise en place de revêtement poreux et perméables, toiture terrasse végétalisée, noue, bassin sec, bassin en eau, tranchée d'infiltration, jardin de pluie filtrant, puisard…

Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies et stockées sauf impossibilité technique. Il convient donc de retarder, de limiter et si possible de supprimer l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.

Toutefois, lorsque l'infiltration de toutes les eaux de pluie sur la parcelle n'est pas possible, le propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder l'excédent des eaux de ruissellement au réseau pluvial. Le raccordement au réseau public, s'il existe, n'est admis que de manière dérogatoire, sous réserve d'une autorisation expresse de la CACP. La demande de raccordement de ces eaux ne pourra être acceptée que si le demandeur démontre formellement l'impossibilité technique de gestion totale à la parcelle et si celle-ci respecte les prescriptions de limitation de débit de fuite définies par le règlement de gestion des eaux pluviales et d'assainissement en vigueur sur le territoire (en annexe du PLU).

Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que filtre plantés, roselière, décanteur, membranes ou textiles dépolluants sont susceptibles d'être imposés pour certaines eaux polluées.

Enfin, il est possible de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour la réutilisation à des fins domestiques tels que l'arrosage des espaces verts. La mise en place d'un récupérateur est idéale en amont des dispositifs de gestion des eaux pluviales (surverse dirigée vers le dispositif d'infiltration ou de rétention). L'utilisation des eaux pluviales est encadrée par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Aussi, tout projet de récupération doit se conformer à la réglementation en vigueur.

4. Déchets

Obligations en matière de gestion des déchets :
Tout aménagement ou construction doit suivre les préconisations du règlement de collecte de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise et du document « recommandations aux aménageurs en matière de gestion des déchets sur le territoire de de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise » (en annexe du PLU).

Les dispositions constructives doivent permettre la bonne gestion des encombrant et des déchets, conformément au règlement de collecte de la CACP. Pour rappel le dépositaire se doit de construire son bâtiment de façon à ce qu'il puisse être géré correctement.

Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.

Tous les dispositifs doivent être fermés et couverts et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.

Les locaux de stockage doivent être conformes aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

5. Desserte téléphonique, fibre optique, électrique, télédistribution et gaz

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Pour toute construction ou extension de réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, enterrée ou posé en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

6. Sécurité incendie

Afin de permettre le raccordement des services de secours et garantir la sécurité des constructions face aux incendies, des bornes et poteaux incendie devront être installés pour toute opération le nécessitant. Les bouches incendie ne seront pas autorisées.

7 – STATIONNEMENT

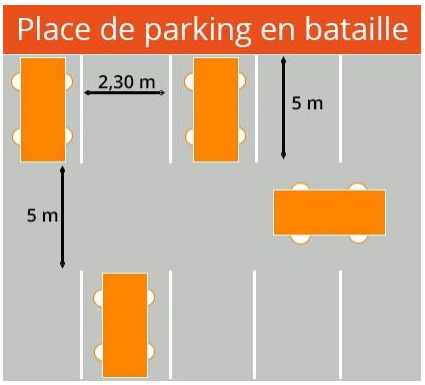
1. Dimensions des places et des voies d'accès, aires de dégagement

Dimensionnement des places de stationnement :

Les dimensions des places devront répondre à minima aux normes suivantes :

- La norme NF P91-100 pour les parkings accessibles au public
- La norme NF P91-120 pour les parcs de stationnements privés

Les dimensions minimales d'une place de parking sont de 5 mètres de longueur et 2,3 mètres de largeur. La largeur de la voie de circulation doit être au minimum de 5 mètres.



Pour les places de parking en épi :

Les dimensions d'une place de parking varient en fonction de l'angle du stationnement et l'angle de la voie de circulation

- Angle de 45° : Longueur de 4,80 mètres, largeur de 2,20 mètres.
- Angle de 60° : Longueur de 5,15 mètres, largeur de 2,25 mètres.
- Angle de 75° : Longueur de 5,10 mètres, largeur de 2,25 mètres.

La largeur de la voie de circulation varie également :

- Angle de 45° : 3,5 mètres
- Angle de 60° : 4 mètres
- Angle de 75° : 4,50 mètres







Les places de parking en créneau :

Celles qui sont parallèles à la voie de circulation :

- Si aucun obstacle n'est présent : 5 mètres x 2,30 mètres de longueur/largeur
- Si mur à gauche : 5,30 mètres x 2,50 mètres de longueur/largeur
- Si mur à droite : 5,30 mètres x 2 mètres de longueur/largeur
- Si 2 murs sont présents : 5,60 mètres de longueur

La largeur de la voie de circulation est de 3,50 mètres.

Places réservées aux personnes en situation de handicap

Les dimensions et pentes des places de stationnement accessibles aux personnes à mobilité réduite devront répondre, selon le cas, aux spécifications de l'Arrêté du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction ou de l'Arrêté du 20 avril 2017 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public lors de leur construction et des installations ouvertes au public lors de leur aménagement.

- La largeur minimale de la place de stationnement doit être de **3,3 mètres** et la longueur minimale est de **5 mètres**.
- La pente devra être inférieure à **2%.**
- Pour les places situées en épi ou en bataille une surlongueur de 1,20 mètre devra être matérialisée sur la voie de circulation des parkings à l'aide d'une peinture ou d'une signalisation adaptée au sol pour signaler aux personnes handicapées la possibilité d'entrer ou de sortir par l'arrière de leurs véhicules.
- Le sol doit être non meuble et non glissant.

Rampes d'accès :

La pente des rampes d'accès* des véhicules au sous-sol* et au terrain ne doit pas excéder 5 % dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement* et les rampes doivent présenter une pente moyenne inférieure ou égale 17 % sur l'ensemble de leur longueur, hors plateaux horizontaux d'arrivée et de départ.

Ombrières :

Les espaces de stationnement situés à l'extérieur des constructions devront être pourvus de dispositifs de production d'énergie renouvelable et/ou végétalisées prenant la forme d'ombrières. Ces dispositifs ne sont pas concernés par les règles d'emprises au sol s'appliquant au sein de chacune des zones.

2. Nombre de places véhicules individuels motorisés par destination de construction

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par destination de construction est présenté ci-dessous. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logement supplémentaire...) ou à la modification de l'emprise au sol des bâtiments, et/ou changements de destination des constructions.

Le stationnement des véhicules motorisés et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques

Nombre minimal de places de stationnement :

- Les résultats en nombre de places découlant de ces normes sont arrondis à l'unité supérieure.
- Toute tranche commencée est due.
- Dès lors qu'un terrain est partiellement localisé dans le périmètre de 500 mètres autour d'une gare, sont appliquées les normes de stationnement fixées pour ce périmètre.

Les destinations et sous destinations	Au sein des périmètres autour des gares identifiés sur le plan de stationnement	Hors des périmètres autour des gares identifiés sur le plan de stationnement,
Habitation :	Est exigé au minimum :	Est exigé au minimum :
Logement	• 0,5 place par logement créé	• 1,2 place par logement créé
Logement social *	• 0,5 place par logement créé*	• 1 place par logement créé*
Hébergement	• 1 place pour 5 chambres • Pour les foyers : 1 place pour 6 chambres	
Commerces et activités de services :	Est exigé au minimum :	
Artisanat et commerce de détail Restauration Commerce de gros Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	• Pour les nouvelles constructions, 1 place par tranche de 80 m² de *surface de plancher* • Pour les changements de destinations de constructions existantes, à partir de 200 m², 1 place par tranche de 50 m² de *surface de plancher* • Une place de livraison au-delà de 500 m² de *surface de plancher* créée. • Les aires de livraison doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation justifiés au travers d'une note argumentaire.	
Hébergement hôtelier et touristique	• 1 place pour 5 chambres	
Cinéma	Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction.	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :	Est exigé au minimum :	
Industrie	1 place par tranche de 200 m² de *surface de plancher* créée Les aires de livraison et les places liées au chargement et déchargement des camions et poids lourds doivent être	

<table>
<tr><th>Les destinations et sous destinations</th><th>Au sein des périmètres autour des gares identifiés sur le plan de stationnement</th><th>Hors des périmètres autour des gares identifiés sur le plan de stationnement,</th></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation justifiés au travers d’une note argumentaire.</td></tr>
<tr><td>Entrepôt</td><td colspan="2">1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher créée jusqu’ à 5 000 m² de surface de plancher puis 1 place par tranche de 1 000 m².

Les aires de livraison et les places liées au chargement et déchargement des camions et poids lourds doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation justifiés au travers d’une note argumentaire.</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Bureau</td><td>Est exigé au minimum :</td><td>Est exigé au minimum :</td></tr>
<tr><td>• Pas de règle minimum</td><td>• 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher</td></tr>
<tr><td>Il ne peut être réalisé plus de :</td><td>Il ne peut être réalisé plus de :</td></tr>
<tr><td>• 1 place par tranche de 55 m² de surface de plancher</td><td>• 1 place par tranche de 45 m² de surface de plancher</td></tr>
<tr><td>Centre de congrès et d’exposition</td><td colspan="2">Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction justifiés au travers d’une note argumentaire.</td></tr>
<tr><td>Equipements d’intérêt collectif et services publics :</td><td colspan="2">Est exigé au minimum :</td></tr>
<tr><td>Locaux et bureaux des administrations publiques</td><td colspan="2" rowspan="6">Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l’équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d’utilisateurs concernés justifiés au travers d’une note argumentaire.</td></tr>
<tr><td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques</td></tr>
<tr><td>Etablissements d’enseignement de santé et d’action sociale</td></tr>
<tr><td>Salles d’art et de spectacles</td></tr>
<tr><td>Equipements sportifs</td></tr>
<tr><td>Lieux de cultes</td></tr>
</table>

Les destinations et sous destinations	Au sein des périmètres autour des gares identifiés sur le plan de stationnement	Hors des périmètres autour des gares identifiés sur le plan de stationnement,
Autres équipements recevant du public		
Exploitations agricoles et forestière :	**Est exigé au minimum**	
Exploitation agricole	• Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction justifiés au travers d'une note argumentaire. • Les aires de livraison doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation justifiés au travers d'une note argumentaire.	
Exploitation forestière		

Dispositions communes à toutes les destinations de constructions :

Dans le cas d'un changement de destination, il est demandé de répondre aux règles applicables à la nouvelle destination.

La suppression de places de stationnement existantes est interdite si cela a pour effet de porter le nombre de places en-deçà des obligations ci-dessus, sauf si elles sont remplacées par de nouvelles places obligatoirement réalisées sur le terrain.

Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division détachant un ou plusieurs lots à bâtir, le nouveau terrain supportant la construction existante* doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places de stationnement pour cette construction selon les règles ci-dessus. Si de nouveaux logements* sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

Les places commandées* sont autorisées dans le cas de construction d'un seul logement.

Pour les autres constructions, elles sont autorisées mais ne sont pas comptabilisées dans le calcul du nombre de places de stationnement à réaliser.

Lorsqu'elles sont réalisées en extérieur, les aires de stationnement privées doivent être paysagées et plantées (sauf en cas de mise en place d'ombrière photovoltaïque et/ou végétalisées) notamment afin de réduire l'impact visuel des véhicules depuis les emprises et voies publiques, à raison d'1 arbre minimum pour 4 places, pouvant être groupés.

Dans les opérations d'aménagement, il est possible de répondre aux obligations de stationnement de chaque construction à l'échelle du périmètre de l'opération.

Pour ces opérations ou constructions accueillant plusieurs destinations différentes, le nombre de places devra correspondre à minima aux obligations édictées pour la destination requérant le plus de places.

Un tableau de foisonnement des occupations prévisionnelles des stationnements et des éventuelles places dédiées à l'autopartage, justifiera dans la notice, le nombre de places envisagées au sein de l'opération d'aménagement ou de la construction au programme mixte, et argumentera la prise en compte des besoins particuliers des différentes destinations.

Obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques et hybrides
Conformément au Code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée éventuellement d'un système individuel de comptage des consommations.

3. Obligations en matière de stationnement vélo

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés et sécurisés.

- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m^2 minimum, hors espace de dégagement.

- Une partie des obligations en matière de stationnement vélo devra être réalisée de manière à être accessible aux visiteurs de l'ensemble immobilier réalisé (localisé en entrée de propriété et accessible sans nécessiter l'utilisation d'un dispositif d'ouverture spécifique (clé, badge etc.).

- Les dispositions présentées ci-dessus ne s'appliquent pas pour la destination « Habitation » lorsque la construction compte moins de deux logements.

- Les infrastructures de stationnement vélo doivent être fixes, permettre de stabiliser le vélo et d'attacher le cadre et au moins une roue.

- Les infrastructures de stationnement vélo doivent se situer sur le même terrain, au rez-de-chaussée (dans la mesure du possible, notamment en cas de réhabilitation d'une construction existante) et en proximité des accès (afin de limiter les passages de portes / changement de niveaux) et directement accessibles depuis l'extérieur de la construction.

- L'espace de stationnement des vélos doit être sécurisé :
    - par une porte dotée d'un système de fermeture pour les ensembles d'habitations, les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, les stationnements à destination des agents des bâtiments accueillant un service public ainsi que les bâtiments existants à usage tertiaire,
    - via la présence d'une personne sur les lieux, par un système de vidéo-surveillance ou par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée pour les bâtiments à usage commercial, ainsi que les stationnements à destination des usagers des bâtiments accueillant un service public.

- Les locaux vélos doivent êtres distincts et indépendants des autres locaux (poussettes etc.)

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 - (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 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	Sans objet	Salariés	1 place pour 5 emplois accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public de plus de 500 m² de SDP et établissements scolaires	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 **Recommandations :** • 1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires ; • 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur.
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	1 place pour 10 salariés
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	10	Occupants	1 emplacement par logement
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	10	Travailleurs	1 place pour 5 emplois accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public de plus de 500 m^2 de SDP et établissements scolaires	10	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment **Recommandations :** • 1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires ; • 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur.
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10	Clientèle	1 place pour 10 salariés
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14)

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	Au maximum 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent arrêté (pour l'application du II du R. 113-14)

III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UV - VILLAGE

Rappel : Les dispositions générales s'appliquent en sus des dispositions particulières de la zone. La conformité des projets au règlement s'apprécie donc à la fois au regard des dispositions particulières de la zone et des dispositions générales, applicables à toutes les zones.

Cette zone correspond aux secteurs du centre-bourg ancien

La zone UV correspond au secteur du village de Cergy et de Ham. L'objectif est de conserver l'esprit et les caractéristiques du Village, en l'occurrence l'urbanisation traditionnelle et l'intérêt paysager qui découle de la présence végétale importante. Le secteur UV correspond principalement au cœur du centre ancien traditionnel, caractérisé par un village-rue le long de la rue Nationale, ses abords et son prolongement vers le Sud au niveau de Ham. Les constructions affectées à l'habitation sont implantées généralement sur de petites parcelles, en ordre continu, à l'alignement, des voies, et avec une faible hauteur.

Le secteur UV1 correspond au secteur de Port Cergy, qui diffère du village par des constructions plus récentes, d'une hauteur légèrement plus élevée et une densité plus importante, tout en s'inscrivant dans une typologie bâtie traditionnelle, notamment en termes de volumétrie des constructions. L'alignement sur rue caractérise également ce secteur.

Plan de délimitation de la zone



Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			Autorisé jusqu'à une surface de plancher maximale de **250 m²**
Restauration			Autorisé à condition de présenter une surface plancher minimum de **50m²** et maximum de **250 m²**
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Autorisé jusqu'à une surface de plancher maximale de **250 m²**
Hôtel			
Autre hébergement touristique			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			Autorisé jusqu'à une surface de plancher maximale de **100 m²**
Bureau			Autorisé jusqu'à une surface de plancher maximale de **250 m²**
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieu de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

- **Autres constructions occupations du sol autorisées, interdites ou autorisées sous condition**

Interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature (dont carcasses de voitures), sauf ceux nécessaires aux travaux de réalisation des constructions et installations du Réseau de Transport du Grand Paris, et aux infrastructures aéroportuaires, routières et ferroviaires.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions ou d'aménagements admise par le présent règlement.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.
- Les terrains de camping et de caravaning, dépôts de caravanes, les parcs d'attraction, les abris ou habitations précaires, légers ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en commun.
- Le stationnement de plus d'une caravane par terrain.

Autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

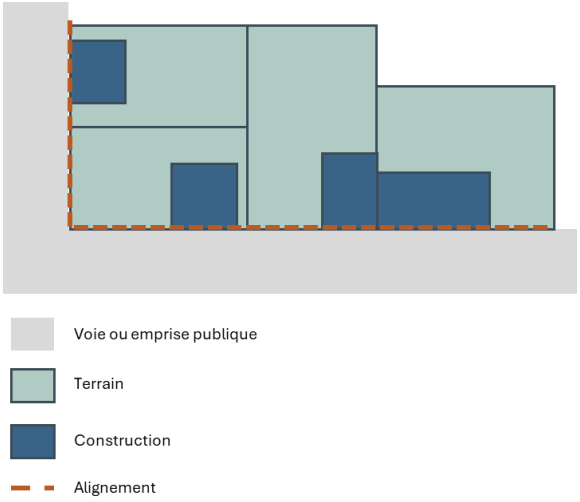
2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées **à l'alignement des voies ou emprises publiques.**

Toutefois, pour permettre d'harmoniser les façades, lorsque le projet de construction jouxte une construction existante implantée différemment, l'implantation de la construction nouvelle pourra être autorisée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Pour les parcelles d'angle ou entre des voies et pour les parcelles limitrophes d'autres emprises (chemins piétons, espaces verts publics, ...) les constructions ou une partie des constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle.



Dispositions particulières :

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

- **Dispositions particulières concernant les annexes :**

Il n'est pas fixé de règles pour les annexes.

- **Dispositions particulières concernant les constructions existantes :**

Une implantation différente de celle autorisée est possible pour les extensions et surélévations de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (26/06/2025) non conformes aux dispositions du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante, sous réserve d'observer le même alignement que la construction existante.

- **Dispositions particulières concernant les isolations thermiques par l'extérieur (ITE) :**

Pour les constructions implantées en recul de l'alignement, **un débord de 20 cm maximum** est autorisé dans la marge de recul pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :

- Dans une bande de **25 mètres** comptée perpendiculairement à l'alignement, les constructions doivent être implantées **sur au moins une des limites séparatives.**
- Au-delà d'une bande de **25 mètres** comptée perpendiculairement à l'alignement, les constructions doivent être implantées **en retrait.**

Implantations par rapport aux limites séparatives de fond de terrain :

- Dans une bande de **25 mètres** comptée perpendiculairement à l'alignement, les constructions peuvent être implantées **sur la limite séparative ou en retrait.**
- Au-delà d'une bande de **25 mètres** comptée perpendiculairement à l'alignement, les constructions doivent être implantées **en retrait.**

Mode de calcul du retrait :

- Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter au minimum **L=H/2 avec un minimum de 3 mètres** *(H étant la hauteur mesurée au point le plus haut de la construction)***.**
- Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter **un minimum de 2 mètres.**

Dispositions particulières :

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

- **Autres dispositions particulières :**
- Il n'est pas fixé de règle concernant l'implantation des annexes.
- Les piscines doivent être implantées en retrait de **3 mètres** minimum de toutes les limites, margelle incluse.
- Il n'est pas fixé de règles concernant l'implantation des vérandas et pour les extensions à RDC de constructions existantes si la façade en vis-à-vis de la limite séparative ne présente pas de vues et s'implante dans le prolongement de la construction existante.

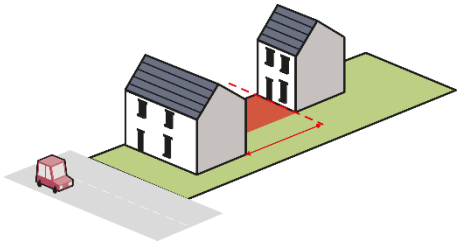
- **Dispositions particulières concernant les constructions existantes :**

Une implantation différente de celle autorisée est possible pour les extensions et surélévations (dans la limite de **30% de surface de plancher** supplémentaire) de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (26/06/2025) non conformes aux dispositions du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée et que les éléments créant des vues* créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport à la limite séparative à l'exception des extensions en rez-de-chaussée (vérandas…), des abris de jardins, des pergolas et autres constructions destinées à l'entretien ou à l'embellissement des jardins.

- **Dispositions particulières concernant les isolations thermiques par l'extérieur (ITE) :**

Un débord de 20 cm maximum est autorisé dans la marge de retrait pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain



Dispositions générales :

La distance entre deux constructions doit être au moins égale :

- **À la hauteur de la construction la plus haute mesurée au point le plus haut avec un minimum de 6 mètres** si au moins l'une des deux façades en vis-à-vis comporte des éléments créant des vues.
- **À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute mesurée au point le plus haut avec un minimum de 3 mètres** si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte des éléments créant des vues.

Dans le cas d'une construction ayant 2 façades en vis-à-vis, la distance entre elles doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute mesurée au point le plus haut avec un minimum de 6 mètres.

Dispositions particulières :

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-destinations suivantes :

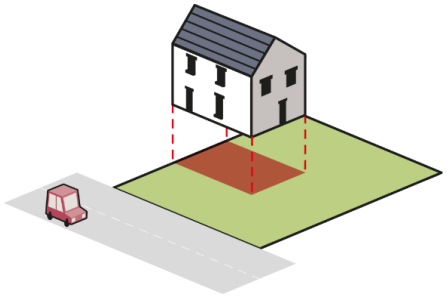
- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.
- **Dispositions particulières concernant les annexes :**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les annexes.

- **Dispositions particulières concernant les isolations thermiques par l'extérieur (ITE) :**

Un débord de 20 cm maximum est autorisé dans la marge de retrait pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions



Dispositions générales :

L'emprise au sol des constructions est limitée à **50%** de la superficie du terrain.

Dispositions particulières :

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

- **Dispositions particulières concernant les constructions existantes :**

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (26/06/2025) ne respectant pas les règles du présent article sont autorisés :

- Une extension maximum de **20 m²** d'emprise au sol sous réserve qu'elle s'opère dans le prolongement d'au moins un mur existant et hors annexes, sous réserve du respect des autres articles du présent règlement et dans la limite d'une emprise au sol totale bâtie de **55%** de la superficie du terrain.
- Leur surélévation ou leur aménagement

- **Dispositions particulières concernant les isolations thermiques par l'extérieur (ITE) :**

Un dépassement de l'emprise au sol maximale est autorisé pour des travaux d'isolation par l'extérieur sous réserve du respect des autres articles du présent règlement.

2.5 - Hauteur maximale des constructions

Dispositions générales :

La hauteur des constructions est limitée à :

- **7 mètres** à l'égout
- **10 mètres** au faîtage

Au sein du secteur UV1 :

La hauteur des constructions est limitée à :

- **9 mètres** à l'égout
- **10 mètres** à l'acrotère
- **12 mètres** au faîtage

Dispositions particulières :

- **Dispositions particulières concernant les terrains en pente :**

Dans le cas de terrain en pente, se référer aux modalités de calcul précisées dans le lexique.

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

- **Dispositions particulières concernant les ITE et les matériaux biosourcés ou géosourcés :**
- Dans le cas de travaux de réfection ou d'isolation d'une toiture à la date d'application du présent règlement (26/06/2025), une surélévation de **50 cm** de la construction est admise.
- Pour les constructions à ossature biosourcée ou géosourcée et respectant les dispositions de l'article L.152-5-2 du Code de l'urbanisme, la hauteur plafond est majorée de **25 cm** par niveau.

CHAPITRE 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Une part de **15% minimum** de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre. En complément, **15%** de la superficie du terrain doit être traitée en pleine terre supplémentaire et/ou en équivalent pleine terre par l'application d'un coefficient de biotope selon le tableau de répartition ci-dessous.

- **Coefficient de biotope par surface (CBS)**

Le *coefficient de biotope* par surface (CBS) décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature et la surface totale de la parcelle en dehors des parties de terrain concernées par un emplacement réservé (sauf pour les emplacements réservés pour le logement) ou une servitude d'alignement. Il permet donc d'évaluer la qualité environnementale d'un territoire (parcelle, quartier, ville...), quelle que soit sa superficie.

Le coefficient de biotope est calculé comme suit :

Superficie du type de surface concerné multipliée par sa valeur écologique. Les superficies créées en coefficient de biotope sont comptabilisées **en équivalent pleine terre** au sein du présent règlement.

Type de milieu	Coefficient applicable
Surface imperméable Non végétalisée, imperméable à l'air et à l'eau	**0**
Surface semi-perméable Non végétalisée, perméable à l'air et à l'eau	**0,2**
Surface semi-ouverte Partiellement végétalisée, perméable à l'air et à l'eau (pavé enherbé...)	**0,3**
Espace vert sur dalle I Espace végétalisé sur dalle en RDC, épaisseur de terre < 80 cm	**0,5**
Espace vert sur dalle II Espace végétalisé sur dalle en RDC, épaisseur de terre > 80 cm	**0,7**
Espace vert de pleine terre	**1**
Toiture végétalisée I Toiture extensive sédums ou herbacées basses, épaisseur de terre < 30cm	**0,3**
Toiture végétalisée II Toiture semi-extensive herbacées hautes, buissons, épaisseur de terre < 60cm	**0,5**
Toiture végétalisée II Toiture intensive avec arbustes, épaisseur de terre > 60cm	**0,7**

Rappel *:*

Les obligations en pleine terre ne peuvent pas être remplies autrement que par de la pleine terre*. Les obligations de coefficient de biotope viennent* ***s'ajouter*** *aux obligations de pleine terre.*

Exemple :

10m² *d'espace végétalisé sur dalle d'une hauteur de substrat supérieure à 80cm* ***x 0,7 = 7 m² d'équivalent pleine terre***

Ainsi, si la superficie demandée en CBS par le règlement correspond à ***100 m²****, cela nécessitera* ***100m²/ l'équivalent pleine terre de 0,7 = 143 m².***

ZONE UH1 – HABITAT COLLECTIF

Rappel : Les dispositions générales s'appliquent en sus des dispositions particulières de la zone. La conformité des projets au règlement s'apprécie donc à la fois au regard des dispositions particulières de la zone et des dispositions générales, applicables à toutes les zones.

Cette zone correspond aux secteurs de projets

La zone UH1 correspond aux quartiers d'habitat collectif. Il s'agit de quartiers issus de ZAC dont les constructions sont marquées par une architecture contemporaine et un bâti assez élevé. Les immeubles d'habitations collectives, particulièrement denses, sont disposés sur de vastes unités foncières.

Un sous-secteur UH1GDV vise à permettre l'accueil d'habitat adapté pour les Gens du Voyage

Plan de délimitation de la zone

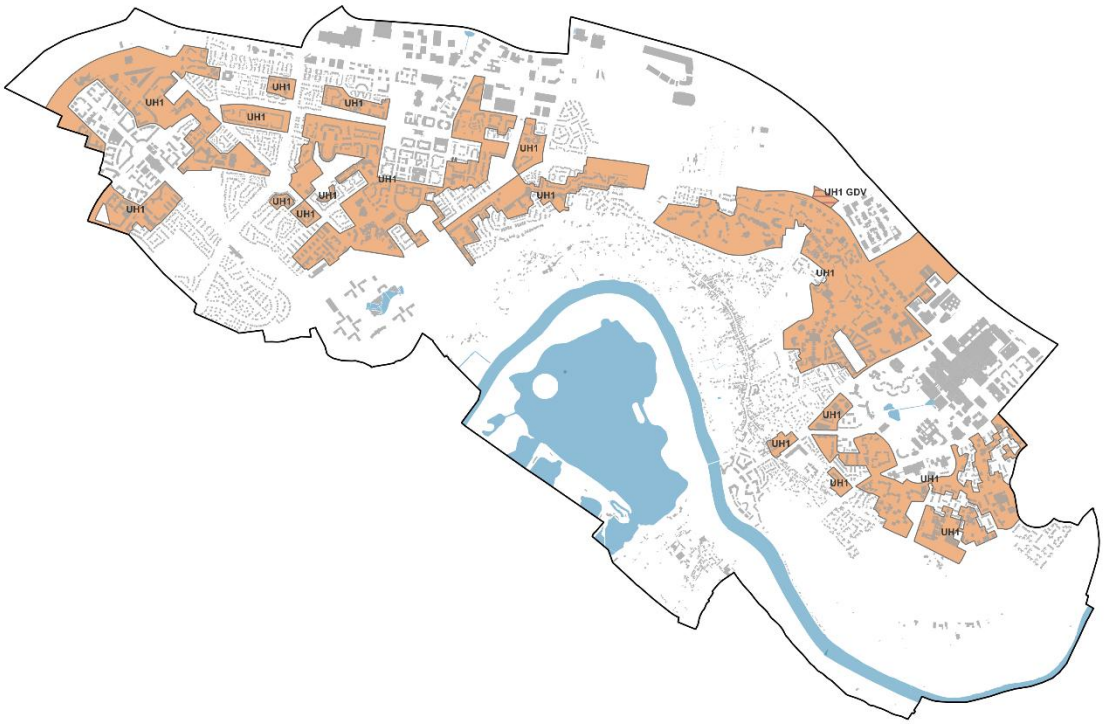


Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			Autorisé à condition de présenter une surface plancher minimum de **50m²** et maximum de **500 m².**
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Autre hébergement touristique			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			Autorisé dans la limite de **150 m²** de surface de plancher.
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieu de culte			Autorisé dans la limite de **150 m²** de surface de plancher.
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

- **Autres constructions occupations du sol autorisées, interdites ou autorisées sous condition**

Interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature (dont carcasses de voitures), sauf ceux nécessaires aux travaux de réalisation des constructions et installations du Réseau de Transport du Grand Paris, et aux infrastructures aéroportuaires, routières et ferroviaires.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions ou d'aménagements admise par le présent règlement.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.
- Les terrains de camping et de caravaning, dépôts de caravanes, les parcs d'attraction, les abris ou habitations précaires, légers ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en commun.
- Le stationnement de plus d'une caravane par terrain.

Autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de **3 mètres.**

En cas d'alignement inscrit au document graphique les constructions doivent être implantées **sur cet alignement.**

Au sein du secteur UH1GDV :

Il n'est pas fixé de règles.

Dispositions particulières :

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 1 **mètre** pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs

- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

- **Dispositions particulières concernant les constructions existantes :**

Une implantation différente de celle autorisée est possible pour les extensions et surélévations de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (26/06/2025) non conformes aux dispositions du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante, sous réserve d'observer le même alignement que la construction existante.

- **Dispositions particulières concernant les isolations thermiques par l'extérieur (ITE) :**

Pour les constructions implantées en recul de l'alignement, **un débord de 20 cm maximum** est autorisé dans la marge de recul pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

- Les constructions peuvent être implantées **sur une ou des limites séparatives ou en retrait**.

Mode de calcul du retrait :

- Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter au minimum **L=H/3** *(H étant la hauteur mesurée au point le plus haut de la construction hors attique en retrait*) **avec un minimum de 6 mètres.**
- Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter au minimum **L=H/3** *(H étant la hauteur mesurée au point le plus haut de la construction hors attique en retrait*) **avec un minimum de 5 mètres.**

Au sein du secteur UH1GDV :

Il n'est pas fixé de règles.

Dispositions particulières :

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

- **Autres dispositions particulières :**

Les piscines doivent être implantées en retrait de **3 mètres** minimum de toutes les limites, margelle incluse.

- **Dispositions particulières concernant les constructions existantes :**

Une implantation différente de celle autorisée est possible pour les extensions et surélévations (dans la limite de **30% de surface de plancher** supplémentaire) de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (26/06/2025) non conformes aux dispositions du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée et que les éléments créant des vues* créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport à la limite séparative à l'exception des extensions en rez-de-chaussée (vérandas…), des abris de jardins, des pergolas et autres constructions destinées à l'entretien ou à l'embellissement des jardins.

- **Dispositions particulières concernant les isolations thermiques par l'extérieur (ITE) :**

Un débord de 20 cm maximum est autorisé dans la marge de retrait pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Dispositions générales :

La distance entre deux constructions doit être au moins égale :

- **À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute mesurée au point le plus haut** (hors attique en retrait) **avec un minimum de 12 mètres** si au moins l'une des deux façades en vis-à-vis comporte des éléments créant des vues.
- **À 6 mètres** si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte des éléments créant des vues.

Dans le cas d'une construction ayant 2 façades en vis-à-vis, la distance entre elles doit être au moins égale à la moitié de la **hauteur de la construction la plus haute mesurée au point le plus haut avec un minimum de 12 mètres.**

Au sein du secteur UH1GDV :

Il n'est pas fixé de règles.

Dispositions particulières :

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

- **Dispositions particulières concernant les annexes :**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les annexes.

- **Dispositions particulières concernant les isolations thermiques par l'extérieur (ITE) :**

Un débord de 20 cm maximum est autorisé dans la marge de retrait pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

2.4 - Emprise au sol* maximale des constructions

Non règlementé.

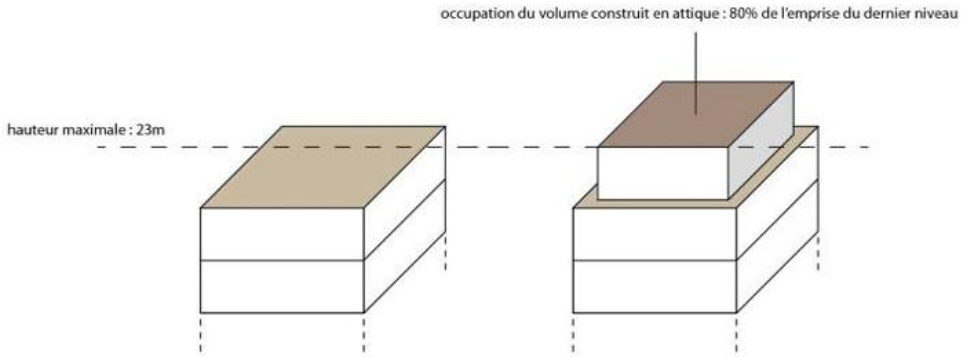
2.5 - Hauteur maximale des constructions

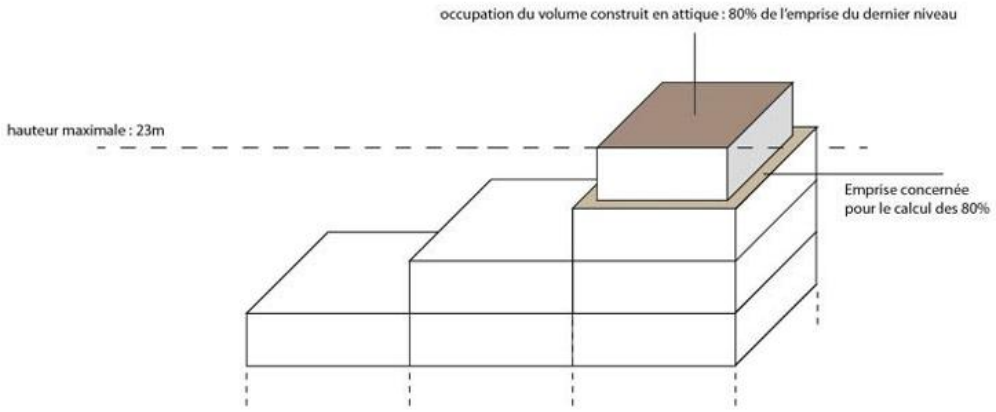
Dispositions générales :

La hauteur des constructions est limitée à :

- **23 mètres** au point le plus haut

Les niveaux situés au-dessus de 20 m seront traités en attique et intégrerons un volume construit occupant au maximum **80% de l'emprise du dernier** niveau de la construction avant l'attique.





Au sein du secteur UH1GDV :

La hauteur des constructions est limitée à :

- **7 mètres** à l'égout
- **8 mètres** à l'acrotère
- **10 mètres** au faîtage
- **R+1**

Dispositions particulières :

- **Dispositions particulières concernant les terrains en pente :**

Dans le cas de terrain en pente, se référer aux modalités de calcul précisées dans le lexique.

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

- **Dispositions particulières concernant les ITE et les matériaux biosourcés ou géosourcés :**
- Dans le cas de travaux de réfection ou d'isolation d'une toiture à la date d'application du présent règlement (26/06/2025), une surélévation de **50 cm** de la construction est admise.

Pour les constructions à ossature biosourcée ou géosourcée et respectant les dispositions de l'article L.152-5-2 du Code de l'urbanisme, la hauteur plafond est majorée de **25 cm** par niveau.

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Une part de **30%** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre. En complément, les constructions pourront développer une part d'équivalent pleine terre traitée en pleine terre supplémentaire et/ou en équivalent pleine terre par l'application d'un coefficient de biotope selon le tableau de répartition ci-dessous.

Au sein du secteur UH1GDV :

Une part de **15%** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre.

- **Coefficient de biotope par surface (CBS)**

Le *coefficient de biotope* par surface (CBS) décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature et la surface totale de la parcelle en dehors des parties de terrain concernées par un emplacement réservé (sauf pour les emplacements réservés pour le logement) ou une servitude d'alignement. Il permet donc d'évaluer la qualité environnementale d'un territoire (parcelle, quartier, ville...), quelle que soit sa superficie.

Le coefficient de biotope est calculé comme suit :

Superficie du type de surface concerné multipliée par sa valeur écologique. Les superficies créées en coefficient de biotope sont comptabilisées **en équivalent pleine terre** au sein du présent règlement.

Type de milieu	Coefficient applicable
Surface imperméable Non végétalisée, imperméable à l'air et à l'eau	**0**
Surface semi-perméable Non végétalisée, perméable à l'air et à l'eau	**0,2**
Surface semi-ouverte Partiellement végétalisée, perméable à l'air et à l'eau (pavé enherbé...)	**0,3**

Type de milieu	Coefficient applicable
Espace vert sur dalle I Espace végétalisé sur dalle en RDC, épaisseur de terre < 80 cm	**0,5**
Espace vert sur dalle II Espace végétalisé sur dalle en RDC, épaisseur de terre > 80 cm	**0,7**
Espace vert de pleine terre	**1**
Toiture végétalisée I Toiture extensive sédums ou herbacées basses, épaisseur de terre < 30cm	**0,3**
Toiture végétalisée II Toiture semi-extensive herbacées hautes, buissons, épaisseur de terre < 60cm	**0,5**
Toiture végétalisée II Toiture intensive avec arbustes, épaisseur de terre > 60cm	**0,7**

Rappel *:*

Les obligations en pleine terre ne peuvent pas être remplies autrement que par de la pleine terre*. Les obligations de coefficient de biotope viennent* ***s'ajouter*** *aux obligations de pleine terre.*

Exemple :

10m² *d'espace végétalisé sur dalle d'une hauteur de substrat supérieure à 80cm* ***x 0,7 = 7 m² d'équivalent pleine terre***

Ainsi, si la superficie demandée en CBS par le règlement correspond à ***100 m²****, cela nécessitera* ***100m²/ l'équivalent pleine terre de 0,7 = 143 m².***

ZONE UH2 : HABITAT PAVILLONNAIRE

Rappel : Les dispositions générales s'appliquent en sus des dispositions particulières de la zone. La conformité des projets au règlement s'apprécie donc à la fois au regard des dispositions particulières de la zone et des dispositions générales, applicables à toutes les zones.

La zone UH2 correspond aux quartiers d'habitat individuel groupé, d'une hauteur type R+2, construits de manière très ordonnés, sur de petites unités foncières, pour la plupart organisés et issus du développement de la Ville Nouvelle. Les constructions sont marquées par une architecture contemporaine et un bâti assez dense. Cette zone compte aussi de petits collectifs

Plan de délimitation de la zone



Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Autorisé jusqu'à une surface de plancher maximale de **250 m²**
Hôtel			
Autre hébergement touristique			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			Autorisé jusqu'à une surface de plancher maximale de **250 m²**
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieu de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

- **Autres constructions occupations du sol autorisées, interdites ou autorisées sous condition**

Interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature (dont carcasses de voitures), sauf ceux nécessaires aux travaux de réalisation des constructions et installations du Réseau de Transport du Grand Paris, et aux infrastructures aéroportuaires, routières et ferroviaires.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions ou d'aménagements admise par le présent règlement.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.
- Les terrains de camping et de caravaning, dépôts de caravanes, les parcs d'attraction, les abris ou habitations précaires, légers ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en commun.
- Le stationnement de plus d'une caravane par terrain.

Autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées **à l'alignement des voies ou emprises publiques ou en recul avec un minimum de 3 mètres.**

Dispositions particulières :

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

- **Dispositions particulières concernant les annexes :**

Il n'est pas fixé de règles pour les annexes.

- **Dispositions particulières concernant les constructions existantes :**

Une implantation différente de celle autorisée est possible pour les extensions et surélévations de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (26/06/2025) non conformes aux dispositions du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante, sous réserve d'observer le même alignement que la construction existante.

- **Dispositions particulières concernant les isolations thermiques par l'extérieur (ITE) :**

Pour les constructions implantées en recul de l'alignement, **un débord de 20 cm maximum** est autorisé dans la marge de recul pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :

- Les constructions peuvent être implantées **sur les limites séparatives ou en retrait**.

Implantations par rapport aux limites séparatives de fond de terrain :

- Les constructions doivent être implantées **en retrait.**

Mode de calcul du retrait :

Par rapport aux limites séparatives latérales :

- Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter au minimum **L=H/2 mètres** *(H étant la hauteur mesurée au point le plus haut de la construction)* **avec un minimum de 4 mètres.**
- Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter **un minimum de 2 mètres.**

Par rapport aux limites séparatives de fond de terrain :

- La distance de retrait doit respecter au minimum **L=H mètres** *(H étant la hauteur mesurée au point le plus haut de la construction)* **avec un minimum de 2 mètres.**

Dispositions particulières :

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

- **Autres dispositions particulières :**
- Il n'est pas fixé de règle concernant l'implantation des annexes.
- Les piscines doivent être implantées en retrait de **3 mètres** minimum de toutes les limites, margelle incluse.
- Il n'est pas fixé de règles concernant l'implantation des vérandas et pour les extensions à RDC de constructions existantes si la façade en vis-à-vis de la limite séparative ne présente pas de vues.

- **Dispositions particulières concernant les constructions existantes :**

Une implantation différente de celle autorisée est possible pour les extensions et surélévations (dans la limite de **30% de surface de plancher** supplémentaire) de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (26/06/2025) non conformes aux dispositions du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée et que les éléments créant des vues* créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport à la limite séparative à l'exception des extensions en rez-de-chaussée (vérandas…), des abris de jardins, des pergolas et autres constructions destinées à l'entretien ou à l'embellissement des jardins.

- **Dispositions particulières concernant les isolations thermiques par l'extérieur (ITE) :**

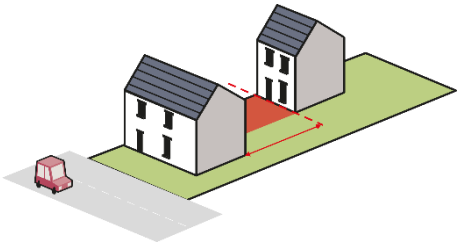
Un débord de 20 cm maximum est autorisé dans la marge de retrait pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Dispositions générales :

La distance entre deux constructions doit être au moins égale :

- **À la hauteur de la construction la plus haute mesurée au point le plus haut avec un minimum de 6 mètres** si au moins l'une des deux façades en vis-à-vis comporte des éléments créant des vues.
- **À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute mesurée au point le plus haut avec un minimum de 3 mètres** si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte des éléments créant des vues.



Dans le cas d'une construction ayant 2 façades en vis-à-vis, la distance entre elles doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute mesurée au point le plus haut avec un minimum de **6 mètres.**

Dispositions particulières :

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles

- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

- **Dispositions particulières concernant les annexes :**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les annexes.

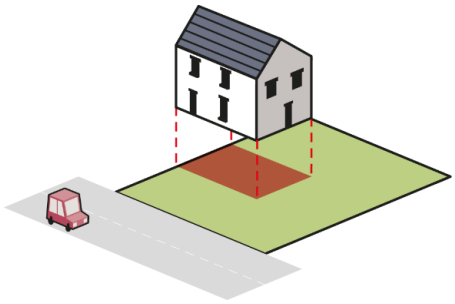
- **Dispositions particulières concernant les isolations thermiques par l'extérieur (ITE) :**

Un débord de 20 cm maximum est autorisé dans la marge de retrait pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

2.4 - Emprise au sol* maximale des constructions

Dispositions générales :

L'emprise au sol des constructions est limitée à **40%** de la superficie du terrain.



Dispositions particulières :

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

- **Dispositions particulières concernant les constructions existantes :**

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (26/06/2025) ne respectant pas les règles du présent article sont autorisés :

- Une extension maximum de **20 m²** d'emprise au sol sous réserve qu'elle s'opère dans le prolongement d'au moins un mur existant et hors annexes, sous réserve du respect des autres articles du présent règlement.
- Leur surélévation ou leur aménagement

- **Dispositions particulières concernant les isolations thermiques par l'extérieur (ITE) :**

Un dépassement de l'emprise au sol maximale est autorisé pour des travaux d'isolation par l'extérieur sous réserve du respect des autres articles du présent règlement.

2.5 - Hauteur maximale des constructions

Dispositions générales :

La hauteur des constructions est limitée à :

- **10 mètres** à l'égout du toit
- **11 mètres** à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse
- **13 mètres au faitage**

Dispositions particulières :

- **Dispositions particulières concernant les terrains en pente :**

Dans le cas de terrain en pente, se référer aux modalités de calcul précisées dans le lexique.

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

- **Dispositions particulières concernant les ITE et les matériaux biosourcés ou géosourcés :**
- Dans le cas de travaux de réfection ou d'isolation d'une toiture à la date d'application du présent règlement (26/06/2025), une surélévation de **50 cm** de la construction est admise.

Pour les constructions à ossature biosourcée ou géosourcée et respectant les dispositions de l'article L.152-5-2 du Code de l'urbanisme, la hauteur plafond est majorée de **25 cm** par niveau.

CHAPITRE 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Dispositions applicables au sein de la zone UH2 :

Une part de **40%** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre.

ZONE UH3 : HABITAT DIFFUS

<u>Rappel</u> : Les dispositions générales s'appliquent en sus des dispositions particulières de la zone. La conformité des projets au règlement s'apprécie donc à la fois au regard des dispositions particulières de la zone et des dispositions générales, applicables à toutes les zones.

La zone UH3 correspond aux quartiers d'habitats diffus. Il comprend principalement de l'habitat pavillonnaire implanté sur de grandes et moyennes parcelles dans les principaux secteurs suivants : Les Lozères, Les Noues, Les basses Célettes, et le Sud-Est de Ham. Ces différents quartiers ont la particularité d'assurer la jonction entre le bâti du village ancien et le bâti de la ville nouvelle.

Plan de délimitation de la zone



Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Autorisé jusqu'à une surface de plancher maximale de **250 m²**
Hôtel			
Autre hébergement touristique			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			Autorisé jusqu'à une surface de plancher maximale de **250 m²**
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieu de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

- **Autres constructions occupations du sol autorisées, interdites ou autorisées sous condition**

Interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature (dont carcasses de voitures), sauf ceux nécessaires aux travaux de réalisation des constructions et installations du Réseau de Transport du Grand Paris, et aux infrastructures aéroportuaires, routières et ferroviaires.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions ou d'aménagements admise par le présent règlement.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.
- Les terrains de camping et de caravaning, dépôts de caravanes, les parcs d'attraction, les abris ou habitations précaires, légers ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en commun.
- Le stationnement de plus d'une caravane par terrain.

Autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées en recul de **6 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques**.

Toutefois, pour permettre d'harmoniser les façades, lorsque le projet de construction jouxte une construction existante implantée différemment, l'implantation de la construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Pour les parcelles d'angle ou entre des voies et pour les parcelles limitrophes d'autres emprises (chemins piétons, espaces verts publics, ...) les constructions ou une partie des constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle.

Dispositions particulières :

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

- **Dispositions particulières concernant les annexes :**

Il n'est pas fixé de règles pour les annexes.

- **Dispositions particulières concernant les constructions existantes :**

Une implantation différente de celle autorisée est possible pour les extensions et surélévations de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (26/06/2025) non conformes aux dispositions du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante, sous réserve d'observer le même alignement que la construction existante.

- **Dispositions particulières concernant les isolations thermiques par l'extérieur (ITE) :**

Pour les constructions implantées en recul de l'alignement, **un débord de 20 cm maximum** est autorisé dans la marge de recul pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :

- Les constructions peuvent être implantées **sur les limites séparatives ou en retrait**.

Implantations par rapport aux limites séparatives de fond de terrain :

- Les constructions doivent être implantées **en retrait.**

Mode de calcul du retrait :

Par rapport aux limites séparatives latérales :

- Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter au minimum **L=H/2** *(H étant la hauteur mesurée au point le plus haut de la construction)* **avec un minimum de 4 mètres.**
- Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter **un minimum de 2 mètres.**

Par rapport aux limites séparatives de fond de terrain :

- La distance de retrait doit respecter au minimum **L=H** *(H étant la hauteur mesurée au point le plus haut de la construction)* **avec un minimum de 6 mètres.**

Dispositions particulières :

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

- **Autres dispositions particulières :**
- Il n'est pas fixé de règle concernant l'implantation des annexes.
- Les piscines doivent être implantées en retrait de **3 mètres** minimum de toutes les limites, margelle incluse.

- Il n'est pas fixé de règles concernant l'implantation des vérandas et pour les extensions à RDC de constructions existantes si la façade en vis-à-vis de la limite séparative ne présente pas de vues.

- **Dispositions particulières concernant les constructions existantes :**

Une implantation différente de celle autorisée est possible pour les extensions et surélévations (dans la limite de **30% de surface de plancher** supplémentaire) de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (26/06/2025) non conformes aux dispositions du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée et que les éléments créant des vues* créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport à la limite séparative à l'exception des extensions en rez-de-chaussée (vérandas…), des abris de jardins, des pergolas et autres constructions destinées à l'entretien ou à l'embellissement des jardins.

- **Dispositions particulières concernant les isolations thermiques par l'extérieur (ITE) :**

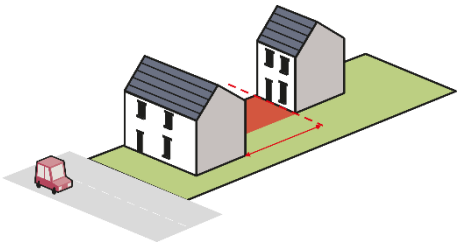
Un débord de 20 cm maximum est autorisé dans la marge de retrait pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Dispositions générales :

La distance entre deux constructions doit être au moins égale :

- **À la hauteur de la construction la plus haute mesurée au point le plus haut avec un minimum de 6 mètres** si au moins l'une des deux façades en vis-à-vis comporte des éléments créant des vues.
- **À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute mesurée au point le plus haut avec un minimum de 3 mètres** si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte des éléments créant des vues.



Dans le cas d'une construction ayant 2 façades en vis-à-vis, la distance entre elles doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute mesurée au point le plus haut avec un minimum de **6 mètres.**

Dispositions particulières :

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

- **Dispositions particulières concernant les annexes :**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les annexes.

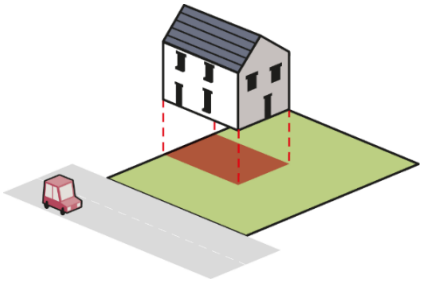
- **Dispositions particulières concernant les isolations thermiques par l'extérieur (ITE) :**

Un débord de 20 cm maximum est autorisé dans la marge de retrait pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

2.4 - Emprise au sol* maximale des constructions

Dispositions générales :

L'emprise au sol des constructions est limitée à **20%** de la superficie du terrain.



Dispositions particulières :

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

- **Dispositions particulières concernant les constructions existantes :**

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (26/06/2025) ne respectant pas les règles du présent article sont autorisés :

- Une extension maximum de **20 m²** d'emprise au sol sous réserve qu'elle s'opère dans le prolongement d'au moins un mur existant et hors annexes, sous réserve du respect des autres articles du présent règlement et dans la limite de **25%** de la superficie du terrain.
- Leur surélévation ou leur aménagement

- **Dispositions particulières concernant les isolations thermiques par l'extérieur (ITE) :**

Un dépassement de l'emprise au sol maximale est autorisé pour des travaux d'isolation par l'extérieur sous réserve du respect des autres articles du présent règlement.

2.5 - Hauteur maximale des constructions

Dispositions générales :

La hauteur des constructions est limitée à :

- **7 mètres** à l'égout
- **8 mètres** à l'acrotère si toiture terrasse
- **10m au faitage**

Dispositions particulières :

- **Dispositions particulières concernant les terrains en pente :**

Dans le cas de terrain en pente, se référer aux modalités de calcul précisées dans le lexique.

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

- **Dispositions particulières concernant les ITE et les matériaux biosourcés ou géosourcés :**
- Dans le cas de travaux de réfection ou d'isolation d'une toiture à la date d'application du présent règlement (26/06/2025), une surélévation de **50 cm** de la construction est admise.

Pour les constructions à ossature biosourcée ou géosourcée et respectant les dispositions de l'article L.152-5-2 du Code de l'urbanisme, la hauteur plafond est majorée de **25 cm** par niveau.

CHAPITRE 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Une part de **45%** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre.

ZONE UC : CENTRES URBAINS

<u>Rappel</u> : Les dispositions générales s'appliquent en sus des dispositions particulières de la zone. La conformité des projets au règlement s'apprécie donc à la fois au regard des dispositions particulières de la zone et des dispositions générales, applicables à toutes les zones.

Cette zone correspond aux secteurs à dominante résidentielle individuelle.

La zone UC correspond aux quartiers denses de la ville formés autour des trois polarités constituées par les gares (Cergy-le-Haut ; Gare de Cergy-Saint-Christophe ; Cergy-Préfecture).

Plan de délimitation de la zone



Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			Autorisé à condition de présenter une surface plancher minimum de **50m²** et maximum de **500 m².**
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Autre hébergement touristique			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			A condition de ne pas être classé SEVESO
Entrepôt			Autorisé jusqu'à une surface de plancher maximale de **150 m²**
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieu de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

- **Autres constructions occupations du sol autorisées, interdites ou autorisées sous condition**

Interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature (dont carcasses de voitures), sauf ceux nécessaires aux travaux de réalisation des constructions et installations du Réseau de Transport du Grand Paris, et aux infrastructures aéroportuaires, routières et ferroviaires.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions ou d'aménagements admise par le présent règlement.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.
- Les terrains de camping et de caravaning, dépôts de caravanes, les parcs d'attraction, les abris ou habitations précaires, légers ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en commun.
- Le stationnement de plus d'une caravane par terrain.

Autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques ou en recul de **3 mètres minimum**.

Toutefois, pour permettre d'harmoniser les façades, lorsque le projet de construction jouxte une construction existante implantée différemment, l'implantation de la construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Dispositions particulières :

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

- **Dispositions particulières concernant les annexes :**

Il n'est pas fixé de règles pour les annexes.

- **Dispositions particulières concernant les constructions existantes :**

Une implantation différente de celle autorisée est possible pour les extensions et surélévations de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (26/06/2025) non conformes aux dispositions du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante, sous réserve d'observer le même alignement que la construction existante.

- **Dispositions particulières concernant les isolations thermiques par l'extérieur (ITE) :**

Pour les constructions implantées en recul de l'alignement, **un débord de 20 cm maximum** est autorisé dans la marge de recul pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

- Les constructions peuvent être implantées **sur les limites séparatives ou en retrait**.

Mode de calcul du retrait :

- Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter au minimum **L=H/3** *(H étant la hauteur mesurée au point le plus haut de la* construction hors attique en retrait) **avec un minimum de 6 mètres.**
- Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter au minimum **L=H/3** *(H étant la hauteur mesurée au point le plus haut de la construction hors attique en retrait)* **avec un minimum de 5 mètres.**

Dispositions particulières :

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

- **Dispositions particulières concernant les annexes :**
- Il n'est pas fixé de règle concernant l'implantation des annexes.
- Les piscines doivent être implantées en retrait de **3 mètres** minimum de toutes les limites, margelle incluse.

- **Dispositions particulières concernant les constructions existantes :**

Une implantation différente de celle autorisée est possible pour les extensions et surélévations (dans la limite de **30% de surface de plancher** supplémentaire) de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (26/06/2025) non conformes aux dispositions du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée et que les éléments créant des vues* créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport à la limite séparative à l'exception des extensions en rez-de-chaussée (vérandas…), des abris de jardins, des pergolas et autres constructions destinées à l'entretien ou à l'embellissement des jardins.

- **Dispositions particulières concernant les isolations thermiques par l'extérieur (ITE) :**

Un débord de 20 cm maximum est autorisé dans la marge de retrait pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Dispositions générales :

La distance entre deux constructions doit être au moins égale :

- **À la moitié de hauteur de la construction la plus haute mesurée au point le plus haut avec un minimum de 12 mètres** si au moins l'une des deux façades en vis-à-vis comporte des éléments créant des vues.
- **À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute mesurée au point le plus haut avec un minimum de 6 mètres** si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte des éléments créant des vues.

Dans le cas d'une construction ayant 2 façades en vis-à-vis, la distance entre elles doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute mesurée au point le plus haut avec un minimum de **12 mètres.**

Dispositions particulières :

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

- **Dispositions particulières concernant les constructions existantes :**

Une implantation différente de celle autorisée est possible sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions et surélévations (dans la limite de **30%** de surface de plancher supplémentaire), de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (26/06/2025) non conformes aux dispositions du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante, sous réserve que la distance par rapport à l'autre construction ne soit pas diminuée et que les éléments créant des vues* créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport à l'autre construction à l'exception des extensions en rez-de-chaussée (vérandas…), des abris de jardins, des pergolas et autres constructions destinées à l'entretien ou à l'embellissement des jardins.

- **Dispositions particulières concernant les annexes :**

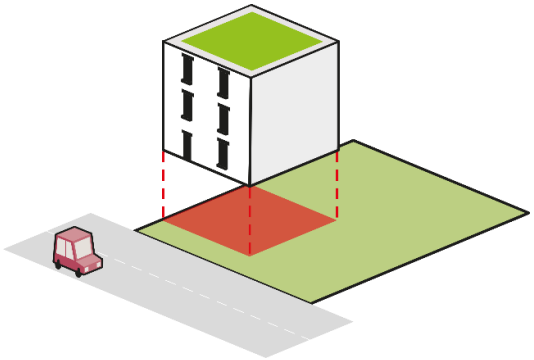
Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les annexes.

- **Dispositions particulières concernant les isolations thermiques par l'extérieur (ITE) :**

Un débord de 20 cm maximum est autorisé dans la marge de retrait pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

2.4 - Emprise au sol* maximale des constructions

Non réglementé.

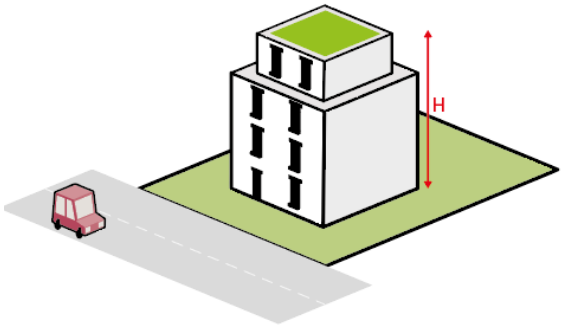


2.5 - Hauteur maximale des constructions

Dispositions générales :

La hauteur des constructions est limitée à :

- **30 mètres au point le plus haut**



Dispositions particulières :

- **Dispositions particulières concernant les terrains en pente :**

Dans le cas de terrain en pente, se référer aux modalités de calcul précisées dans le lexique.

- **Dispositions particulières concernant les ITE et les matériaux biosourcés ou géosourcés :**

Dans le cas de travaux de réfection ou d'isolation d'une toiture existante à la date d'application du présent règlement (26/06/2025), une surélévation de **50 cm** de la construction est admise.

Pour les constructions à ossature biosourcée ou géosourcée et respectant les dispositions de l'article L.152-5-2 du Code de l'urbanisme, la hauteur plafond est majorée de **25 cm** par niveau.

CHAPITRE 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Une part de **15% minimum** de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre. En complément, **15%** de la superficie du terrain doit être traitée en pleine terre supplémentaire et/ou en équivalent pleine terre par l'application d'un coefficient de biotope selon le tableau de répartition ci-dessous.

Les obligations de 15% de pleine terre peuvent être adaptées au cas particulier des réhabilitations de constructions existantes ne respectant pas la part de pleine terre fixée par le règlement sous réserve de ne pas aggraver l'écart à la règle sur la base d'une justification technique du pétitionnaire.

Coefficient de biotope par surface (CBS)

Le *coefficient de biotope* par surface (CBS) décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature et la surface totale de la parcelle en dehors des parties de terrain concernées par un emplacement réservé (sauf pour les emplacements réservés pour le logement) ou une servitude d'alignement. Il permet donc d'évaluer la qualité environnementale d'un territoire (parcelle, quartier, ville...), quelle que soit sa superficie.

Le coefficient de biotope est calculé comme suit :

Superficie du type de surface concerné multipliée par sa valeur écologique. Les superficies créées en coefficient de biotope sont comptabilisées **en équivalent pleine terre** au sein du présent règlement.

Type de milieu	Coefficient applicable
Surface imperméable Non végétalisée, imperméable à l'air et à l'eau	**0**
Surface semi-perméable Non végétalisée, perméable à l'air et à l'eau	**0,2**
Surface semi-ouverte Partiellement végétalisée, perméable à l'air et à l'eau (pavé enherbé...)	**0,3**
Espace vert sur dalle I Espace végétalisé sur dalle en RDC, épaisseur de terre < 80 cm	**0,5**
Espace vert sur dalle II Espace végétalisé sur dalle en RDC, épaisseur de terre > 80 cm	**0,7**
Espace vert de pleine terre	**1**
Toiture végétalisée I Toiture extensive sédums ou herbacées basses, épaisseur de terre < 30cm	**0,3**
Toiture végétalisée II Toiture semi-extensive herbacées hautes, buissons, épaisseur de terre < 60cm	**0,5**
Toiture végétalisée II	**0,7**

Type de milieu	Coefficient applicable
Toiture intensive avec arbustes, épaisseur de terre > 60cm	

Rappel *:*

les obligations en pleine terre ne peuvent pas être remplies autrement que par de la pleine terre*. Les obligations de coefficient de biotope viennent* ***s'ajouter*** *aux obligations de pleine terre.*

Exemple :

10m² *d'espace végétalisé sur dalle d'une hauteur de substrat supérieure à 80cm* ***x 0,7 = 7 m² d'équivalent pleine terre***

Ainsi, si la superficie demandée en CBS par le règlement correspond à ***100 m²****, cela nécessitera* ***100m²/ l'équivalent pleine terre de 0,7 = 143 m².***

ZONE UD : DALLE CERGY-PREFECTURE

<u>Rappel</u> : Les dispositions générales s'appliquent en sus des dispositions particulières de la zone. La conformité des projets au règlement s'apprécie donc à la fois au regard des dispositions particulières de la zone et des dispositions générales, applicables à toutes les zones.

Cette zone correspond aux secteurs de projets

La zone UD réglemente le quartier construit sur dalle de Cergy-Préfecture. La particularité de cette conception induit un zonage spécifique.

Plan de délimitation de la zone



Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			Autorisé à condition d'être implanté en dessous du niveau de la dalle.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Autre hébergement touristique			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			A condition de ne pas être classé SEVESO
Entrepôt			Autorisé à condition d'être implanté en dessous du niveau de la dalle.
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieu de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

- **Autres constructions occupations du sol autorisées, interdites ou autorisées sous condition**

Interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature (dont carcasses de voitures), sauf ceux nécessaires aux travaux de réalisation des constructions et installations du Réseau de Transport du Grand Paris, et aux infrastructures aéroportuaires, routières et ferroviaires.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions ou d'aménagements admise par le présent règlement.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.
- Les terrains de camping et de caravaning, dépôts de caravanes, les parcs d'attraction, les abris ou habitations précaires, légers ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en commun.
- Le stationnement de plus d'une caravane par terrain.

Autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques ou en recul de **3 mètres minimum**.

Toutefois, pour permettre d'harmoniser les façades, lorsque le projet de construction jouxte une construction existante implantée différemment, l'implantation de la construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Dispositions particulières :

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

- **Dispositions particulières concernant les annexes :**

Il n'est pas fixé de règles pour les annexes.

- **Dispositions particulières concernant les constructions existantes :**

Une implantation différente de celle autorisée est possible pour les extensions et surélévations de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (26/06/2025) non conformes aux dispositions du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante, sous réserve d'observer le même alignement que la construction existante.

- **Dispositions particulières concernant les isolations thermiques par l'extérieur (ITE) :**

Pour les constructions implantées en recul de l'alignement, **un débord de 20 cm maximum** est autorisé dans la marge de recul pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

- Les constructions peuvent être implantées **sur les limites séparatives ou en retrait de minimum 6 mètres.**

Dispositions particulières :

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

- **Dispositions particulières concernant les annexes :**
- Il n'est pas fixé de règle concernant l'implantation des annexes.
- Les piscines doivent être implantées en retrait de **3 mètres** minimum de toutes les limites, margelle incluse.

- **Dispositions particulières concernant les constructions existantes :**

Une implantation différente de celle autorisée est possible sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions et surélévations (dans la limite de **30% de surface de plancher** supplémentaire) de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (26/06/2025) non conformes aux dispositions du présent règlement , afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée et que les éléments créant des vues* créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport à la limite séparative à l'exception des extensions en rez-de-chaussée (vérandas…), des abris de jardins, des pergolas et autres constructions destinées à l'entretien ou à l'embellissement des jardins.

- **Dispositions particulières concernant les isolations thermiques par l'extérieur (ITE) :**

Un débord de 20 cm maximum est autorisé dans la marge de retrait pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Dispositions générales :

La distance entre deux constructions doit être au moins égale :

- **À la moitié de hauteur de la construction la plus haute mesurée depuis le niveau de la dalle au point le plus haut avec un minimum de 10 mètres** si au moins l'une des deux façades en vis-à-vis comporte des éléments créant des vues.
- **À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute mesurée depuis le niveau de la dalle au point le plus haut avec un minimum de 5 mètres** si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte des éléments créant des vues.

Dans le cas d'une construction ayant 2 façades en vis-à-vis, la distance entre elles doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute mesurée depuis le niveau de la dalle au point le plus haut avec un minimum de **10 mètres.**

Dispositions particulières :

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

- **Dispositions particulières concernant les constructions existantes :**

Une implantation différente de celle autorisée est possible sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions et surélévations (dans la limite de **30% de surface de plancher** supplémentaire) de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (26/06/2025) non conformes aux dispositions du présent règlement , afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante, sous réserve que la distance par rapport à l'autre construction ne soit pas diminuée et que les éléments créant des vues* créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport à l'autre construction à l'exception des extensions en rez-de-chaussée (vérandas…), des abris de jardins, des pergolas et autres constructions destinées à l'entretien ou à l'embellissement des jardins.

- **Dispositions particulières concernant les annexes :**

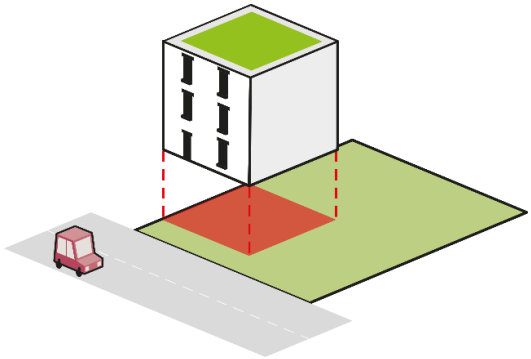
Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les annexes.

- **Dispositions particulières concernant les isolations thermiques par l'extérieur (ITE) :**

Un débord de 20 cm maximum est autorisé dans la marge de retrait pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

2.4 - Emprise au sol* maximale des constructions

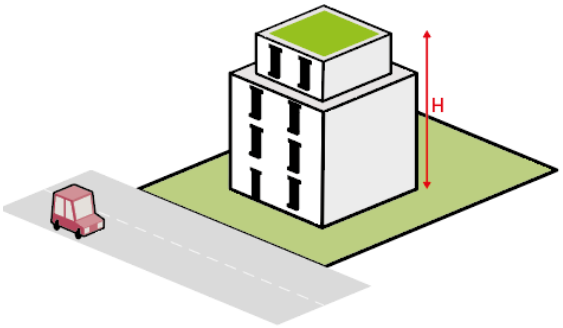
Non règlementé.



2.5 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est limitée à :

- **37 mètres** au point le plus haut mesurée depuis le terrain naturel.



Dispositions particulières concernant les terrains en pente :

Dans le cas de terrain en pente, se référer aux modalités de calcul précisées dans le lexique.

CHAPITRE 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Une part de **15%** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en équivalent pleine terre via le coefficient de biotope ci-dessous.

Coefficient de biotope par surface (CBS)

Le *coefficient de biotope* par surface (CBS) décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature et la surface totale de la parcelle en dehors des parties de terrain concernées par un emplacement réservé (sauf pour les emplacements réservés pour le logement) ou une servitude d'alignement. Il permet donc d'évaluer la qualité environnementale d'un territoire (parcelle, quartier, ville...), quelle que soit sa superficie.

Le coefficient de biotope est calculé comme suit :

Superficie du type de surface concerné multipliée par sa valeur écologique. Les superficies créées en coefficient de biotope sont comptabilisées **en équivalent pleine terre** au sein du présent règlement.

Type de milieu	Coefficient applicable
Surface imperméable Non végétalisée, imperméable à l'air et à l'eau	**0**
Surface semi-perméable Non végétalisée, perméable à l'air et à l'eau	**0,2**
Surface semi-ouverte Partiellement végétalisée, perméable à l'air et à l'eau (pavé enherbé...)	**0,3**
Espace vert sur dalle I Espace végétalisé sur dalle en RDC, épaisseur de terre < 80 cm	**0,5**
Espace vert sur dalle II Espace végétalisé sur dalle en RDC, épaisseur de terre > 80 cm	**0,7**
Espace vert de pleine terre	**1**
Toiture végétalisée I Toiture extensive sédums ou herbacées basses, épaisseur de terre < 30cm	**0,3**
Toiture végétalisée II Toiture semi-extensive herbacées hautes, buissons, épaisseur de terre < 60cm	**0,5**
Toiture végétalisée II Toiture intensive avec arbustes, épaisseur de terre > 60cm	**0,7**

Rappel *:*

les obligations en pleine terre ne peuvent pas être remplies autrement que par de la pleine terre*. Les obligations de coefficient de biotope viennent* ***s'ajouter*** *aux obligations de pleine terre.*

Exemple :

10m² *d'espace végétalisé sur dalle d'une hauteur de substrat supérieure à 80cm* ***x 0,7 = 7 m² d'équivalent pleine terre***

Ainsi, si la superficie demandée en CBS par le règlement correspond à ***100 m²****, cela nécessitera* ***100m² / l'équivalent pleine terre de 0,7 = 143 m².***

ZONE UP : SECTEUR DE PROJET DES LINANDES

Rappel : Les dispositions générales s'appliquent en sus des dispositions particulières de la zone. La conformité des projets au règlement s'apprécie donc à la fois au regard des dispositions particulières de la zone et des dispositions générales, applicables à toutes les zones.

Cette zone correspond aux secteurs de projets

La zone UP correspond au secteur à vocation principale d'habitat du projet sur la plaine des Linandes sud, en cours de réalisation dans le cadre d'une ZAC.

Plan de délimitation de la zone



Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			Autorisé à condition de présenter une surface plancher minimum de **50m²** et maximum de **500 m².**
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Autre hébergement touristique			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			Autorisé à condition de présenter une surface plancher maximum de **150 m².**
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieu de culte			Autorisé dans la limite de **150 m²** de surface de plancher.
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

- **Autres constructions occupations du sol autorisées, interdites ou autorisées sous condition**

Interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature (dont carcasses de voitures), sauf ceux nécessaires aux travaux de réalisation des constructions et installations du Réseau de Transport du Grand Paris, et aux infrastructures aéroportuaires, routières et ferroviaires.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions ou d'aménagements admise par le présent règlement.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.
- Les terrains de camping et de caravaning, dépôts de caravanes, les parcs d'attraction, les abris ou habitations précaires, légers ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en commun.
- Le stationnement de plus d'une caravane par terrain.

Autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques ou en recul de **3 mètres minimum**.

Toutefois, pour permettre d'harmoniser les façades, lorsque le projet de construction jouxte une construction existante implantée différemment, l'implantation de la construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Dispositions particulières :

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

- **Dispositions particulières concernant les annexes :**

Il n'est pas fixé de règles pour les annexes.

- **Dispositions particulières concernant les constructions existantes :**

Une implantation différente de celle autorisée est possible pour les extensions et surélévations de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (26/06/2025) non conformes aux dispositions du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante, sous réserve d'observer le même alignement que la construction existante.

- **Dispositions particulières concernant les isolations thermiques par l'extérieur (ITE) :**

Pour les constructions implantées en recul de l'alignement, **un débord de 20 cm maximum** est autorisé dans la marge de recul pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

- Les constructions peuvent être implantées **sur les limites séparatives ou en retrait**.

Mode de calcul du retrait :

- Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter au minimum **L=H/3** *(H étant la hauteur mesurée au point le plus haut de la construction hors attique en retrait)* **avec un minimum de 6 mètres.**
- Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter au minimum **L=H/3** *(H étant la hauteur mesurée au point le plus haut de la construction hors attique en retrait)* **avec un minimum de 5 mètres.**

Dispositions particulières :

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

- **Dispositions particulières concernant les annexes :**
- Il n'est pas fixé de règle concernant l'implantation des annexes.
- Les piscines doivent être implantées en retrait de **3 mètres** minimum de toutes les limites, margelle incluse.

- **Dispositions particulières concernant les constructions existantes :**

Une implantation différente de celle autorisée est possible sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions et surélévations (dans la limite de **30% de surface de plancher** supplémentaire) de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (26/06/2025) non conformes aux dispositions du présent règlement , afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée et que les éléments créant des vues* créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport à la limite séparative à l'exception des extensions en rez-de-chaussée (vérandas…), des abris de jardins, des pergolas et autres constructions destinées à l'entretien ou à l'embellissement des jardins.

- **Dispositions particulières concernant les isolations thermiques par l'extérieur (ITE) :**

Un débord de 20 cm maximum est autorisé dans la marge de retrait pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Dispositions générales :

La distance entre deux constructions doit être au moins égale :

- **À la moitié de hauteur de la construction la plus haute** (mesurée au point le plus haut hors attique en retrait) **avec un minimum de 12 mètres** si au moins l'une des deux façades en vis-à-vis comporte des éléments créant des vues.
- **À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute** (mesurée au point le plus haut hors attique en retrait) **avec un minimum de 6 mètres** si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte des éléments créant des vues.

Dans le cas d'une construction ayant 2 façades en vis-à-vis, la distance entre elles doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute mesurée au point le plus haut avec un minimum de **12 mètres.**

Dispositions particulières :

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.
- **Dispositions particulières concernant les annexes :**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les annexes.

- **Dispositions particulières concernant les isolations thermiques par l'extérieur (ITE) :**

Un débord de 20 cm maximum est autorisé dans la marge de retrait pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

2.4 - Emprise au sol* maximale des constructions

Non règlementé.

2.5 - Hauteur maximale des constructions

Dispositions générales :

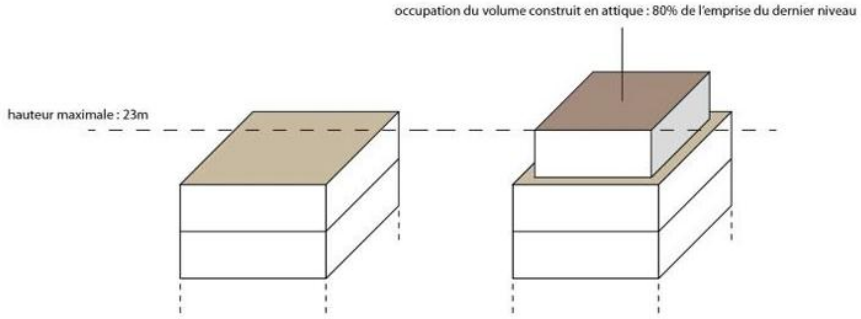
La hauteur des constructions est limitée à :

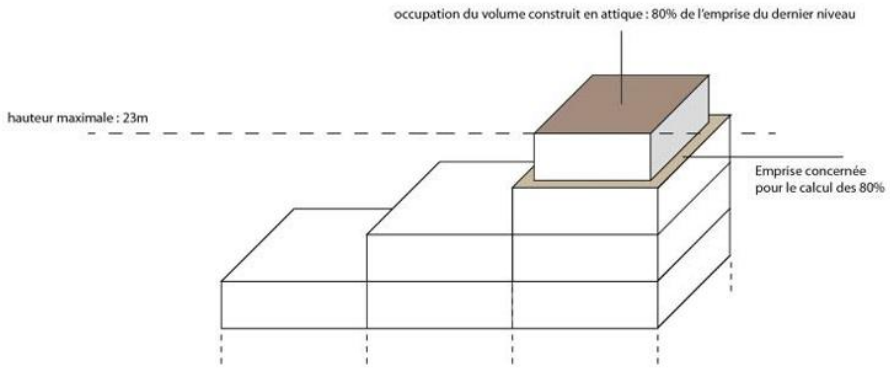
- **23 mètres** mesurée au point le plus haut

Des émergences ponctuelles sont autorisées uniquement pour des constructions présentant une hauteur sous plafond de 2,70m minimum pour les étages courants et une hauteur sous plafond de 3,50m en RDC, auquel cas la hauteur maximale des constructions est limitée à :

- **26 mètres** mesurée au point le plus haut

Les niveaux situés au-dessus de 20 m seront traités en attique et intégrerons un volume construit occupant au maximum **80% de l'emprise du dernier** niveau de la construction avant l'attique.





Dispositions particulières :

- **Dispositions particulières concernant les terrains en pente :**

Dans le cas de terrain en pente, se référer aux modalités de calcul précisées dans le lexique.

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n’est pas fixé de règle d’implantation pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d’enseignement, de santé et d’action sociale
- Salles d’art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

- **Dispositions particulières concernant les ITE et les matériaux biosourcés ou géosourcés :**
- Dans le cas de travaux de réfection ou d’isolation d’une toiture à la date d’application du présent règlement (26/06/2025), une surélévation de **50 cm** de la construction est admise.

Pour les constructions à ossature biosourcée ou géosourcée et respectant les dispositions de l’article L.152-5-2 du Code de l’urbanisme, la hauteur plafond est majorée de **25 cm** par niveau..

CHAPITRE 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Une part de **15% minimum** de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre. En complément, **15%** de la superficie du terrain doit être traitée en pleine terre supplémentaire et/ou en équivalent pleine terre par l'application d'un coefficient de biotope selon le tableau de répartition ci-dessous.

Coefficient de biotope par surface (CBS)

Le *coefficient de biotope* par surface (CBS) décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature et la surface totale de la parcelle en dehors des parties de terrain concernées par un emplacement réservé (sauf pour les emplacements réservés pour le logement) ou une servitude d'alignement. Il permet donc d'évaluer la qualité environnementale d'un territoire (parcelle, quartier, ville...), quelle que soit sa superficie.

Le coefficient de biotope est calculé comme suit :

Superficie du type de surface concerné multipliée par sa valeur écologique. Les superficies créées en coefficient de biotope sont comptabilisées **en équivalent pleine terre** au sein du présent règlement.

Type de milieu	Coefficient applicable
Surface imperméable Non végétalisée, imperméable à l'air et à l'eau	**0**
Surface semi-perméable Non végétalisée, perméable à l'air et à l'eau	**0,2**
Surface semi-ouverte Partiellement végétalisée, perméable à l'air et à l'eau (pavé enherbé...)	**0,3**
Espace vert sur dalle I Espace végétalisé sur dalle en RDC, épaisseur de terre < 80 cm	**0,5**
Espace vert sur dalle II Espace végétalisé sur dalle en RDC, épaisseur de terre > 80 cm	**0,7**
Espace vert de pleine terre	**1**
Toiture végétalisée I Toiture extensive sédums ou herbacées basses, épaisseur de terre < 30cm	**0,3**
Toiture végétalisée II Toiture semi-extensive herbacées hautes, buissons, épaisseur de terre < 60cm	**0,5**
Toiture végétalisée II Toiture intensive avec arbustes, épaisseur de terre > 60cm	**0,7**

Rappel *:*

les obligations en pleine terre ne peuvent pas être remplies autrement que par de la pleine terre*. Les obligations de coefficient de biotope viennent* ***s'ajouter*** *aux obligations de pleine terre.*

Exemple :

10m² *d'espace végétalisé sur dalle d'une hauteur de substrat supérieure à 80cm* ***x 0,7 = 7 m² d'équivalent pleine terre***

Ainsi, si la superficie demandée en CBS par le règlement correspond à ***100 m²****, cela nécessitera* ***100m²/ l'équivalent pleine terre de 0,7 = 143 m².***

ZONE UAE : ACTIVITES ECONOMIQUES

Rappel : Les dispositions générales s'appliquent en sus des dispositions particulières de la zone. La conformité des projets au règlement s'apprécie donc à la fois au regard des dispositions particulière de la zone et des dispositions générales, applicables à toutes les zones.

Cette zone correspond aux secteurs d'activités économiques

La zone UAE correspond aux différents parcs d'activités de la commune. Elle vise à garantir le maintien et le développement de l'activité économique sur le territoire dans sa diversité, notamment en y interdisant les constructions à destination d'habitation. Elle est divisée en plusieurs secteurs qui permettent de prendre en compte de manière fine les caractéristiques et la vocation de chaque parc ou zone d'activité.

La zone comprend :

- Un secteur UAE1 correspondant au Parc de l'horloge et au secteur des Navigateurs
- Un secteur UAE2 correspondant au Parc d'activité Saint-Christophe
- Un secteur UAE3 correspondant à la zone d'activités artisanale Francis Combe
- Un secteur UAE4 correspondant aux espaces d'activités de la Plaine des Linandes
- Un secteur UAE5 correspondant au site de la Turbine
- Un secteur UAE6 correspondant au site de l'Aren'parc
- Un secteur UAE7 correspondant au secteur Ordinal

Plan de délimitation de la zone



Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

UAE1 : Parc de l'horloge et Secteur Navigateurs

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Autre hébergement touristique			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			A condition de ne pas être classé SEVESO
Entrepôt			A condition que l'activité soit liée à une activité principale autorisée dans la limite de 50% de la SDP.
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieu de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

UAE2 : Parc Saint Christophe

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Autre hébergement touristique			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			A condition de ne pas être classé SEVESO
Entrepôt			A à condition que l'activité soit liée à une activité principale autorisée dans la limite de **30%** de la **surface de plancher**.
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieu de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

UAE3 : Francis Combe

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Autorisé à condition de présenter une surface plancher minimum de **100m²**
Hôtel			
Autre hébergement touristique			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			A condition de ne pas être classé SEVESO
Entrepôt			A à condition que l'activité soit liée à une activité principale autorisée dans la limite de **30%** de la **surface de plancher**.
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			Autorisé à condition de présenter une surface plancher maximum de **150m²**
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieu de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

UAE4 : Plaine des Linandes

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Autre hébergement touristique			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			A condition de ne pas être classé SEVESO
Entrepôt			A à condition que l'activité soit liée à une activité principale autorisée dans la limite de **50%** de la **surface de plancher**.
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			A condition d'être positionné en espace de mixité fonctionnelle identifié au document graphique.
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieu de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

UAE5 : Turbine

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Autre hébergement touristique			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			A condition de ne pas être classé SEVESO
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieu de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

UAE6 : Aren'parc

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			Autorisé à condition de présenter une surface plancher minimum de **150 m²**
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Autre hébergement touristique			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			A condition de ne pas être classé SEVESO
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieu de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

UAE7 : Ordinal

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Autre hébergement touristique			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			A condition de ne pas être classé SEVESO
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieu de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

- **Autres constructions occupations du sol autorisées, interdites ou autorisées sous condition**

Interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature (dont carcasses de voitures), sauf ceux nécessaires aux travaux de réalisation des constructions et installations du Réseau de Transport du Grand Paris, et aux infrastructures aéroportuaires, routières et ferroviaires.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions ou d'aménagements admise par le présent règlement.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.
- Les terrains de camping et de caravaning, dépôts de caravanes, les parcs d'attraction, les abris ou habitations précaires, légers ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en commun.
- Le stationnement de plus d'une caravane par terrain.

Autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Non règlementé.

En cas d'alignement inscrit au document graphique les constructions doivent être implantées **sur cet alignement.**

Dispositions particulières :

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de **2 mètres** pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

- Les constructions peuvent être implantées **sur les limites séparatives ou en retrait de 3 mètres**.

Dispositions particulières :

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

- **Dispositions particulières concernant les annexes :**

- Il n'est pas fixé de règle concernant l'implantation des annexes.

- **Dispositions particulières concernant les constructions existantes :**

Une implantation différente de celle autorisée est possible pour les extensions et surélévations de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (26/06/2025) non conformes aux dispositions du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante, sous réserve d'observer le même alignement que la construction existante.

- **Dispositions particulières concernant les isolations thermiques par l'extérieur (ITE) :**

Un débord de 20 cm maximum est autorisé dans la marge de retrait pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Non règlementé.

2.4 - Emprise au sol* maximale des constructions

Non règlementé.

2.5 - Hauteur maximale des constructions

Dispositions générales :

La hauteur des constructions est limitée à :

- **20 mètres** mesurée au point le plus haut.

Dispositions particulières :

- **Dispositions particulières concernant les terrains en pente :**

Dans le cas de terrain en pente, se référer aux modalités de calcul précisées dans le lexique.

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Une part de **15% minimum** de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre. En complément, **15%** de la superficie du terrain doit être traitée en pleine terre supplémentaire et/ou en équivalent pleine terre par l'application d'un coefficient de biotope selon le tableau de répartition ci-dessous.

Au sein du secteur UAE 2 :

Une part de **30%** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre.

Coefficient de biotope par surface (CBS)

Le *coefficient de biotope* par surface (CBS) décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature et la surface totale de la parcelle en dehors des parties de terrain concernées par un emplacement réservé (sauf pour les emplacements réservés pour le logement) ou une servitude d'alignement. Il permet donc d'évaluer la qualité environnementale d'un territoire (parcelle, quartier, ville...), quelle que soit sa superficie.

Le coefficient de biotope est calculé comme suit :

Superficie du type de surface concerné multipliée par sa valeur écologique. Les superficies créées en coefficient de biotope sont comptabilisées **en équivalent pleine terre** au sein du présent règlement.

Type de milieu	Coefficient applicable
Surface imperméable Non végétalisée, imperméable à l'air et à l'eau	**0**
Surface semi-perméable Non végétalisée, perméable à l'air et à l'eau	**0,2**
Surface semi-ouverte Partiellement végétalisée, perméable à l'air et à l'eau (pavé enherbé...)	**0,3**
Espace vert sur dalle I Espace végétalisé sur dalle en RDC, épaisseur de terre < 80 cm	**0,5**
Espace vert sur dalle II Espace végétalisé sur dalle en RDC, épaisseur de terre > 80 cm	**0,7**
Espace vert de pleine terre	**1**
Toiture végétalisée I Toiture extensive sédums ou herbacées basses, épaisseur de terre < 30cm	**0,3**
Toiture végétalisée II Toiture semi-extensive herbacées hautes, buissons, épaisseur de terre < 60cm	**0,5**
Toiture végétalisée II Toiture intensive avec arbustes, épaisseur de terre > 60cm	**0,7**

Rappel *:*

les obligations en pleine terre ne peuvent pas être remplies autrement que par de la pleine terre*. Les obligations de coefficient de biotope viennent* ***s'ajouter*** *aux obligations de pleine terre.*

Exemple :

10m² *d'espace végétalisé sur dalle d'une hauteur de substrat supérieure à 80cm* ***x 0,7 = 7 m² d'équivalent pleine terre***

Ainsi, si la superficie demandée en CBS par le règlement correspond à ***100 m²****, cela nécessitera* ***100m²/ l'équivalent pleine terre de 0,7 = 143 m².***

ZONE UENR : ENERGIES RENOUVELABLES

<u>Rappel</u> : Les dispositions générales s'appliquent en sus des dispositions particulières de la zone. La conformité des projets au règlement s'apprécie donc à la fois au regard des dispositions particulières de la zone et des dispositions générales, applicables à toutes les zones.

Cette zone correspond aux secteurs d'activités économiques

La zone UENR comprend une partie des anciens stationnements du parc Mirapolis, aujourd'hui fermé. Le site en friche et concerné par le passage de lignes hautes tension nécessite un encadrement particulier.

Plan de délimitation de la zone



Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Autre hébergement touristique			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieu de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

- **Autres constructions occupations du sol autorisées, interdites ou autorisées sous condition**

Interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature (dont carcasses de voitures), sauf ceux nécessaires aux travaux de réalisation des constructions et installations du Réseau de Transport du Grand Paris, et aux infrastructures aéroportuaires, routières et ferroviaires.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions ou d'aménagements admise par le présent règlement.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.
- Les terrains de camping et de caravaning, dépôts de caravanes, les parcs d'attraction, les abris ou habitations précaires, légers ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en commun.
- Le stationnement de plus d'une caravane par terrain.

Autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations liées à l'exploitation des énergies renouvelables.
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les parcs de stationnement.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Non règlementé

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Non règlementé.

2.4 - Emprise au sol* maximale des constructions

Non règlementé.

2.5 - Hauteur maximale des constructions

Non règlementé.

CHAPITRE 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Une part de **45%** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

ZONE N : SECTEURS NATURELS

Rappel : Les dispositions générales s'appliquent en sus des dispositions particulières de la zone. La conformité des projets au règlement s'apprécie donc à la fois au regard des dispositions particulières de la zone et des dispositions générales, applicables à toutes les zones.

Cette zone correspond aux secteurs à dominante économique.

La zone N correspond aux différents secteurs naturels de Cergy.

Elle comprend les sous-secteurs suivants :

- Nzh permettant l'identification et la protection des zones humides.
- Ns dans les secteurs exclusivement dédiés aux loisirs de plein air permettant la création d'espaces dédiés à l'installation de camping/caravaning.

Plan de délimitation de la zone



Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement		NZH	Les extensions des constructions existantes dans la limite de 20% de l'emprise au sol de la construction existante.
Hébergement		NZH	Les extensions des constructions existantes dans la limite de 20% de l'emprise au sol de la construction existante.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Autre hébergement touristique			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	N, NS	NZH	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	N, NS	NZH	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	N, NS	NZH	
Salles d'art et de spectacles	N, NS	NZH	
Équipements sportifs	N, NS	NZH	
Lieu de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	N, NS	NZH	
Exploitation forestière	N, NS	NZH	

- **Autres constructions occupations du sol autorisées, interdites ou autorisées sous condition**

Interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature (dont carcasses de voitures), sauf ceux nécessaires aux travaux de réalisation des constructions et installations du Réseau de Transport du Grand Paris, et aux infrastructures aéroportuaires, routières et ferroviaires.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions ou d'aménagements admise par le présent règlement.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.
- Les terrains de camping et de caravaning, dépôts de caravanes, les parcs d'attraction, les abris ou habitations précaires, légers ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en commun.
- Le stationnement de plus d'une caravane par terrain.

Autorisés sous conditions :

Au sein du secteur N :

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les travaux, installations légères et aménagements liés à la desserte et aux activités de promenade et de découverte ainsi que celles nécessaires à l'observation du milieu naturel.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.

Au sein du secteur Ns :

- Les aires de camping/caravaning et installation de loisirs de plein air à condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel et/ou boisé du site.

Au sein du secteur Nzh :

- Les aménagements légers pour la gestion ou liés à l'ouverture au public de ces milieux

Dispositions spécifiques au secteur Nzh :

Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle.

De plus, sont interdits :

- Tous travaux, toutes occupations et utilisations du sol, ainsi que tous aménagements susceptibles de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;
- Les affouillements, exhaussements ;

- La création de plans d'eau artificiels, le pompage ;
- Le drainage, le remblaiement, le déblai, les dépôts divers ou le comblement ;
- L'imperméabilisation des sols ;
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Toutefois, sont autorisés au sein du secteur Nzh :

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage, élagage, modelés de terrain par terrassement et évacuation hors site, création de mares par terrassement en déblais, plantation d'espèces locales) sous réserve d'un plan de gestion.
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.).

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul de **4 mètres**.

Dispositions particulières :

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

- **Dispositions particulières concernant les annexes :**

Il n'est pas fixé de règles pour les annexes.

- **Dispositions particulières concernant les constructions existantes :**

Une implantation différente de celle autorisée est possible pour les extensions et surélévations de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (26/06/2025) non conformes aux dispositions du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante, sous réserve d'observer le même alignement que la construction existante.

- **Dispositions particulières concernant les isolations thermiques par l'extérieur (ITE) :**

Pour les constructions implantées en recul de l'alignement, **un débord de 20 cm maximum** est autorisé dans la marge de recul pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Si la limite séparative correspond à une limite de zone avec une zone U :

- Les constructions doivent être implantées en retrait des **limites.**

Mode de calcul du retrait :

- La distance de retrait doit respecter **un minimum de 6 mètres.**

Il n'est pas fixé de règles par rapport aux autres limites.

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Non règlementé.

2.4 - Emprise au sol* maximale des constructions

Au sein du secteur N :

- L'emprise au sol des constructions est limitée à **100 m²**.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (26/06/2025) dépassant les dispositions du présent article sont limitées à **20%** de l'emprise au sol de la construction existante.

Au sein du secteur Ns :

- L'emprise au sol des constructions est limitée à **15%** de la superficie totale du terrain.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (26/06/2025) dépassant les dispositions du présent article sont limitées à **20%** de l'emprise au sol de la construction existante.

Au sein du secteur Nzh :

- L'emprise au sol des constructions est limitée **à l'emprise au sol existante** à la date d'approbation du présent règlement (26/06/2025).

2.5 - Hauteur maximale des constructions

Dispositions générales :

Au sein des secteurs N et Ns:
La hauteur des constructions est limitée à :

- 10 mètres mesurée au point le plus haut

Au sein du secteur Nzh :
La hauteur des constructions est limitée à la hauteur existante à la date d'approbation du présent règlement (26/06/2025).

Dispositions particulières :

- **Dispositions particulières concernant les constructions existantes :**

L'extension ou l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (26/06/2025) ne respectant pas les règles du présent article sont autorisés à condition de ne pas aggraver leur non-conformité.

- **Dispositions particulières concernant les terrains en pente :**

Dans le cas de terrain en pente, se référer aux modalités de calcul précisées dans le lexique.

CHAPITRE 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

La totalité de la superficie des espaces de pleine terre devra être végétalisée.

ZONE A : SECTEURS AGRICOLES

Rappel : Les dispositions générales s'appliquent en sus des dispositions particulières de la zone. La conformité des projets au règlement s'apprécie donc à la fois au regard des dispositions particulières de la zone et des dispositions générales, applicables à toutes les zones.

Cette zone correspond aux secteurs à dominante économique.

La zone A correspond à la plaine agricole située au Sud-Est de la commune, en bordure de l'Oise, mais comprend aussi d'autres secteurs tels que les terrains en bordure des talus du boulevard de l'Hautil à Ham, la reconversion de l'ansien stade JR Gault ou encore le site productif prévu à l'est de la Plaine des Linandes.

La zone A couvre l'ensemble des terres exploitées et leurs serres.

La zone A comprend un secteur A1 à l'intérieur duquel sont autorisées les constructions et installations telles que hangars, point de vente directe et logements nécessaires aux exploitants pour le bon fonctionnement des activités agricoles, maraichères ou horticoles..

La zone A comprend un secteur A2 qui englobe des petits terrains où une activité d'agriculture urbaine est vouée à se développer. A ce titre, les règles d'implantations sont assouplies au sein de ce secteur.

Plan de délimitation de la zone



Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement		Au sein de la zone A	**Au sein des secteur A1 et A2**, à condition d'être nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole.
Hébergement		Au sein de la zone A	**Au sein des secteur A1 et A2**, à condition d'être nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Autre hébergement touristique			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieu de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	Au sein des secteurs A1 et A2	Au sein de la zone A	

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières…
Exploitation forestière	Au sein des secteurs A1 et A2	Au sein de la zone A	

Toutes les dispositions relatives à la zone A définies ci-après sont applicables aux secteurs A1 et A2 sauf mention relatives à dispositions particulières et spécifiées pour les secteurs concernés.

- **Autres constructions occupations du sol autorisées, interdites ou autorisées sous condition**

Interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature (dont carcasses de voitures),
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions ou d'aménagements admise par le présent règlement.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.
- Les terrains de camping et de caravaning, dépôts de caravanes, les parcs d'attraction, les abris ou habitations précaires, légers ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois
- Le stationnement de plus d'une caravane par terrain.

Autorisés sous conditions :

Sont admises, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'implantent et ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, dès lors qu'elles sont nécessaires à une exploitation agricole ;
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- La démolition de tout ou partie des éléments bâtis identifiés au titre de L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble et de faire l'objet d'une autorisation préalable.
- Les serres liées à l'exploitation agricole, sauf dans le périmètre de captage des sources qui est strictement inconstructible.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées **à l'alignement des voies ou emprises publiques ou en recul avec un minimum de 5 mètres.**

Au sein du secteur A2 :

Il n'est pas fixé de règles.

Dispositions particulières :

- **Dispositions particulières concernant les annexes :**

Il n'est pas fixé de règles pour les annexes.

- **Dispositions particulières concernant les constructions existantes :**

Une implantation différente de celle autorisée est possible pour les extensions et surélévations de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (26/06/2025) non conformes aux dispositions du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante, sous réserve d'observer le même alignement que la construction existante.

- **Dispositions particulières concernant les isolations thermiques par l'extérieur (ITE) :**

Pour les constructions implantées en recul de l'alignement, **un débord de 20 cm maximum** est autorisé dans la marge de recul pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

- **Dispositions particulières concernant les serres :**

Il n'est pas fixé de règle.

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

- Les constructions doivent être implantées sur au moins l'une des limites séparatives.

Mode de calcul du retrait :

- La distance de retrait doit respecter **un minimum de 6 mètres.**
- Pour les constructions à destination d'habitation, la distance de retrait doit respecter **un minimum de 4 mètres.**

- **Dispositions particulières concernant les annexes :**
- Il n'est pas fixé de règle concernant l'implantation des annexes.

- Les piscines doivent être implantées en retrait de **3 mètres** minimum de toutes les limites, margelle incluse.

- **Dispositions particulières concernant les constructions existantes :**

Une implantation différente de celle autorisée est possible sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions et surélévations (dans la limite de **30% de surface de plancher** supplémentaire) de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (26/06/2025) non conformes aux dispositions du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée et que les éléments créant des vues* créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport à la limite séparative à l'exception des extensions en rez-de-chaussée (vérandas…), des abris de jardins, des pergolas et autres constructions destinées à l'entretien ou à l'embellissement des jardins.

- **Dispositions particulières concernant les isolations thermiques par l'extérieur (ITE) :**

Un débord de 20 cm maximum est autorisé dans la marge de retrait pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

Au sein du secteur A2 :

- Il n'est pas fixé de règles.

- **Dispositions particulières concernant les serres :**

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Non règlementé.

2.4 - Emprise au sol* maximale des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à **20%** de la superficie du terrain.

- **Dispositions particulières concernant les serres :**

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.5 - Hauteur maximale des constructions

Dispositions générales :

La hauteur des constructions à destination d'habitation est limitée à :

- **7 mètres** au faîtage

La hauteur des constructions d'exploitation agricole ou forestière est limitée à :

- **12 mètres** mesurée au point le plus haut

La hauteur des serres est limitée à :

- **5 mètres** mesurée au point le plus haut

Dispositions particulières :

- **Dispositions particulières concernant les terrains en pente :**

Dans le cas de terrain en pente, se référer aux modalités de calcul précisées dans le lexique.

- **Dispositions particulières concernant les ITE et les matériaux biosourcés ou géosourcés :**
- Dans le cas de travaux de réfection ou d'isolation d'une toiture à la date d'application du présent règlement (26/06/2025), une surélévation de **50 cm** de la construction est admise.
- Pour les constructions à ossature biosourcée ou géosourcée et respectant les dispositions de l'article L.152-5-2 du Code de l'urbanisme, la hauteur plafond est majorée de **25 cm** par niveau.

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

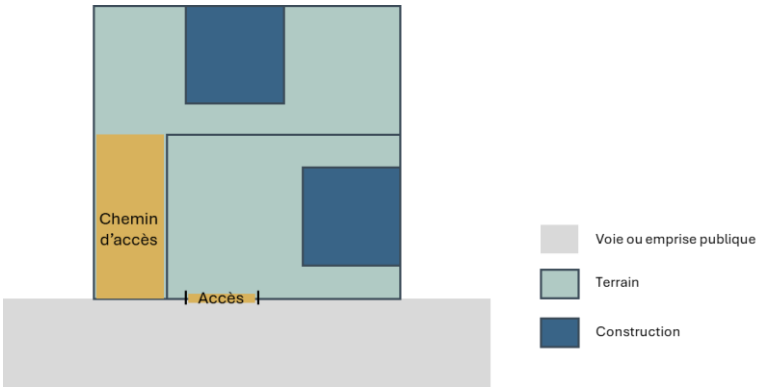
Des plantations doivent être réalisées en périphérie du ou des bâtiments pour améliorer l'insertion paysagère. Les végétaux seront choisis parmi les essences locales. Pour éviter la monotonie, plusieurs types de végétaux seront associés : arbres, arbustes, plantes vivaces hautes ou plus basses.

V. LEXIQUE

Accès et voie

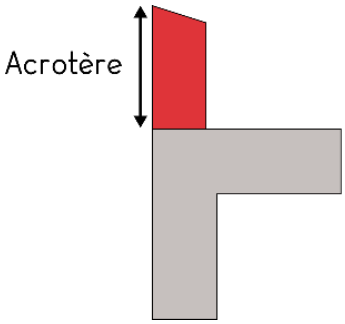
L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert, et permet l'entrée et la sortie de véhicules ou de piétons sur le terrain. Le nombre et la dimension des accès sont adaptés à l'occupation du terrain, et au type d'usage de l'accès (véhicule ou piéton). Dans le cas d'un chemin d'accès, la largeur de l'accès est mesurée en tous points de sa longueur.

La voie est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs terrains distincts.



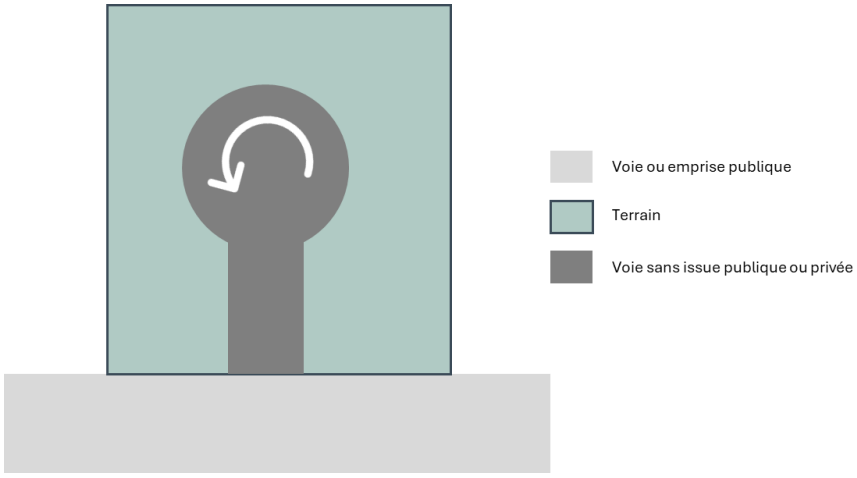
Acrotère

Muret plein ou à claire-voie* établi au faîte des *façades*,* à la périphérie de la toiture-terrasse d'une construction.



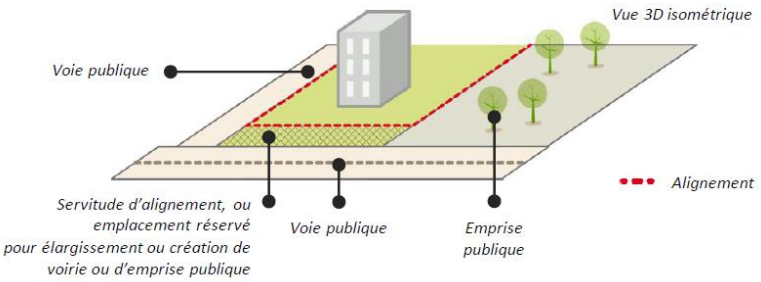
Aire de retournement

Une aire de retournement est un espace permettant aux véhicules d'effectuer un demi-tour au sein de la partie terminale d'une voie* sans-issue publique ou privée. Cet espace prend la forme d'un espace giratoire, dont les dimensions doivent être suffisantes pour que les véhicules de service (déchets ménagers, services incendie…) puisse effectuer ce demi-tour sans nécessiter plusieurs manœuvres.



Alignement

L'alignement est la limite entre la voie* publique ou l'emprise publique ou la limite interne au terrain d'un emplacement réservé* en vue de la réalisation d'une voie* publique ou d'une emprise publique et la propriété riveraine.



Annexe

Voir « Construction annexe* »

Arbre à grand et moyen développement

Végétal ligneux à tige simple comprenant un tronc, et une cime et le système racinaire adhoc devant atteindre au moins 10 mètres de hauteur à l'état adulte.



Est considéré comme *arbre à grand développement*, un arbre qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

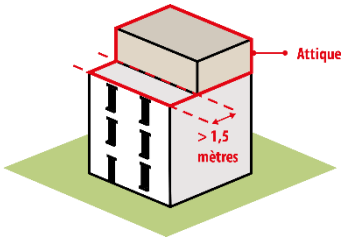
- Présente une *hauteur* **supérieure ou égale à 2,50 mètres** lors de la plantation
- Présente une capacité de développement dont la *hauteur* à maturité est **supérieure ou égale à 15 mètres**

Est considéré comme *arbre à moyen développement*, un arbre qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Présente une *hauteur* **supérieure ou égale à 2,50 mètres** lors de la plantation
- Présente une capacité de développement dont la *hauteur* à maturité est **supérieure à 8 mètres et inférieure à 15 mètres**

Attique

Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait d'au minimum 1,5 mètre par rapport à au moins une façade* du niveau directement inférieur de la construction.



Balcon

Plate-forme à hauteur de plancher formant saillie sur la façade, et fermé par une balustrade ou un garde-corps. Contrairement à une terrasse ou à un perron, un balcon n'est accessible que de l'intérieur du bâtiment.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Clôture

Désigne tout type d'installation (mur, muret, grille, etc.) ou de plantation de végétaux, qui délimite un terrain qui sert à enclore 2 propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public.

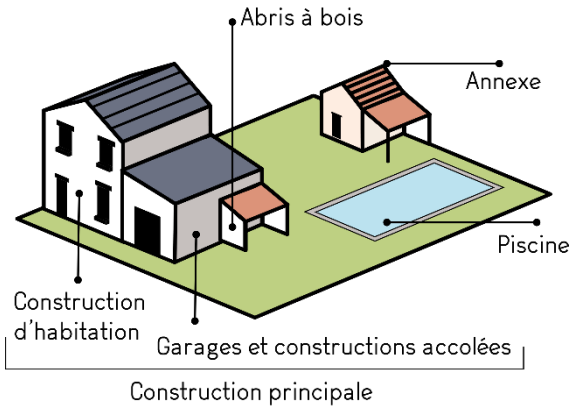
Construction

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. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines*, les sous-sols* non compris dans un bâtiment. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures* n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme et ne sont donc pas considérés comme des constructions.

Construction annexe

Est considérée comme construction annexe, une construction qui répond simultanément aux trois conditions ci-après :

- une construction d'une emprise au sol* inférieure à 10 m^2 et d'une hauteur inférieure à 3 mètres ;
- une construction non affectée à l'habitation (ne comprenant pas d'installations sanitaires) ou à l'activité mais à usage d'abri de jardin, locaux techniques des piscines*, remise à bois, chaufferie ;
- une construction non contiguë à une construction principale*.



Tout élément accolé à la construction principale* est considéré comme une extension*, quel qu'en soit la hauteur et le matériau de construction, et doit respecter les mêmes règles que la construction principale*. Les abris de type remise à bois dont la structure est ouverte sur au moins deux des faces, adossés à la construction principale, ne sont pas concernés par cette règle.

Au sens du présent règlement, les piscines* ne sont pas identifiées comme des constructions annexes. À ce titre elles ne génèrent pas d'emprise au sol* mais doivent respecter les dispositions en matière d'espaces de pleine terre et d'espaces perméables.

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*.

Une construction édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

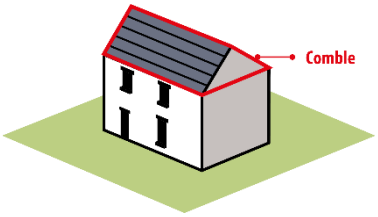
Construction principale

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bâtiment le plus important dans un ensemble de bâtiments ayant la même fonction.

Les éléments complémentaires ne sont pas inclus dans cette notion de bâtiment principal : il s'agit des constructions non contiguës et non destinés à l'habitation : abri de jardin, les piscines* (hauteur inférieure à 1,80m).

Comble

Le comble est constitué du volume situé immédiatement entre le plancher haut du dernier niveau et le faitage du toit d'une construction. Il peut être habitable ou non.



Cour commune

Une cour commune est une servitude de droit civil qui permet aux propriétaires de terrains voisins de s'affranchir entre eux des règles d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites de propriété.

Cours d'eau et plans d'eau

Constitue un **cours d'eau** un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année.

L'écoulement peut ne pas être permanent compte tenu des conditions hydrologiques et géologiques locales.
Les plans d'eau (lacs, étangs, mares ou anciennes gravières) sont des surfaces en eaux superficielles stagnantes d'origines naturelles ou artificielles. Ils peuvent être alimentés directement ou indirectement par un cours d'eau et sa nappe d'accompagnement, par une source, par des pompages dans la nappe, ou uniquement pas le ruissellement des eaux pluviales.

Destination et sous-destination des constructions (articles R151-27 et R151-28 du Code de l'urbanisme)

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES	
Exploitation agricole	
La 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 stockage 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.	Toutes constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 3111-1 du Code rural et de la pêche maritime.
Exploitation forestière	
La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.	Notamment les scieries, maisons forestières, etc.
HABITATION	
Logement	
La 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. Les chambres d'hôtes de 5 unités d'hébergement au plus sont comprises dans cette sous-destination.	Inclut : Tous les statuts d'occupation (propriétaires, locataire, occu*pan*t à titre gratuit, etc.) et tous les logements, quel que soit le mode de financement. Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (ex : yourtes, tipis, etc.). Les chambres d'hôtes, limitées à cinq chambres et quinze personnes (code du tourisme, art. D. 324-13). *Les chambres d'hôtes « sont des chambres meublées situées chez l'habitant » (art. L. 324-3) et qu'elles sont limitées « à un nombre maximal de cinq chambres pour une capacité maximale d'accueil de quinze personnes. L'accueil est assuré par l'habitant. ».* La chambre d'hôte est considérée comme accessoire d'une destination « habitation » dès lors qu'elle est intégrée à l'habitation, qu'elle reste limitée à cinq chambres maximum et que l'accueil est effectué par l'habitant. Si l'un de ces critères n'est pas respecté, la chambre d'hôte relève alors de la destination « commerce et activité de service » et de la sous-destination « hôtel » ou « autre hébergement touristique ». Les meublés de tourisme ne proposant pas de prestations hôtelières, au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts.
Hébergement	
La 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 autonomie.	Constructions à vocation sociale ou à vocation commerciale, destinées à héberger un public spécifique. Inclut les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), les centres d'accueil de demandeurs d'asile (Cada).

LEXIQUE

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	
La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.	Inclut les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés et les points permanents de retrait par la clientèle tels que les « drives ». Inclut également l'artisanat avec activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries, etc.) et l'artisanat avec activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure, etc.).
Restauration	
La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.	N'inclut pas la restauration collective (salariés ou usagers d'une entreprise ou administration).
Commerce de gros	
La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	Toutes constructions destinées à la vente entre professionnels.
Activités de services avec accueil d'une clientèle	
La sous-destination « activité de service *avec* 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 et accessoirement la présentation de biens.	Inclut : Les constructions où s'exerce une profession libérale (médecin, avocat, architecte, etc.) Toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de services fournies à des particuliers ou à des professionnels : assurances, banques, agences immobilières, agences de location de véhicules, salles de sport, magasins de téléphonie mobile, etc.
Hôtel	
La sous-destination "hôtels" recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services	Inclut tous les hôtels et toutes les constructions démontables ou non, destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts (réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit-déjeuner, nettoyage des locaux, fourniture de linge de maison, réception, même non personnalisée, de la clientèle)
Autre hébergement touristique	
La sous-destination "autres hébergements touristiques" recouvre les constructions, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.	Inclut notamment : les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances et les *bâtiments* nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs.
Cinéma	
La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'Carte animée accueillant une clientèle commerciale.	Toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

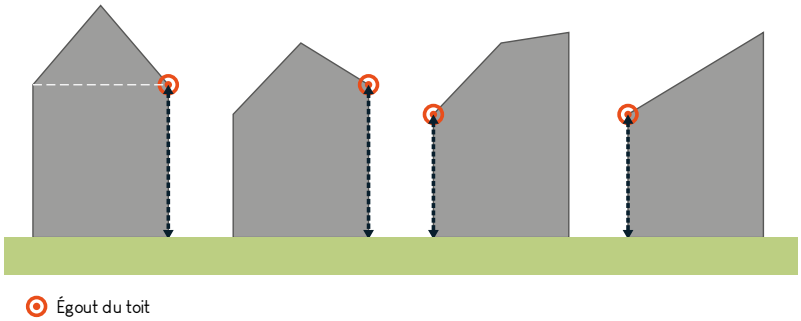
DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.	Constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du *bâtiment* (mairie, préfecture, etc.) ou une *annexe* (ministère, services déconcentrés de l'État) ou une maison de service public. Constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, etc.). Bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Acoss, Urssaf, etc.) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports publics, VNF, etc.).
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
La 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.	Équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics (fourrières automobiles, dépôts de transports en commun, stations d'épuration, etc.). Constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, locaux techniques nécessaires comme els transformateurs électriques, etc.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	Établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles), établissements d'enseignement professionnels et techniques, établissement d'enseignement et de formation des adultes. Hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé privées ou publiques (code de la santé publique, art. L. 6323-3) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les déserts médicaux).
Salles d'art et de spectacles	
La 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.	Salles de concert, théâtres, opéras, etc.
Équipements sportifs	
La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les *piscine*s ouvertes au public.	• Stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des évènements sportifs privés (stades de football…) • Équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers (*piscine*s municipales, gymnases…).
Lieux de culte	

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
La sous-destination “lieux de culte” recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.	
Autres équipements recevant du public	
La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.	Autres équipements collectifs dont la fonction est l’accueil du public pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier…), assurer la permanence d’un parti politique, d’un syndicat, d’une association, pour accueillir des gens du voyage.

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	
La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que 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.	Constructions industrielles ou artisanales affiliées à l’industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture, …).
Entrepôt	
La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique, et incluant notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
Bureau	
La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.	Constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale. Les bureaux n’ont pas vocation à accueillir une clientèle.
Centre de congrès et d’exposition	
La 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.	Constructions de grandes dimensions, notamment les centres, les palais et les parcs d’exposition, les parcs d’attractions, les zéniths, etc.
Cuisine dédiée à la vente en ligne	
La 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.	

Egout du toit

L'égout du toit correspond au point haut de la façade* dans le cas d'une toiture à pentes. Il s'agit généralement du niveau de la gouttière horizontale.



Elément créant des vues

Est considéré comme un élément créant des vues directes toute ouverture pratiquée dans un mur, servant au passage ou à l'éclairage des locaux et par laquelle une personne peut voir à l'extérieur sur un plan horizontal à partir de la position debout.

Sont considérés comme des éléments constituant des vues, les éléments répondant à l'une des conditions suivantes :

- les ouvertures placées à moins de 1,90 mètre du plancher pour tous les niveaux en dehors du rez-de-chaussée et à moins de 2,60 mètres du plancher en rez-de-chaussée (fenêtres, lucarnes, hublots, châssis de toit, portes-fenêtres);
- les terrasses extérieures de plus de 60 cm de haut, loggias et balcons sans pare-vue.

Ne sont pas considérées comme éléments créant des vues, les éléments répondant à l'une des conditions suivantes :

- Les ouvertures dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher du niveaux ;
- les châssis fixes associés à un verre translucide ;
- Les portes (à l'exclusion des portes à vitrage translucide qu'il soit partiel ou non).

Emplacement réservé

L'emplacement réservé correspond à une emprise sur un ou plusieurs terrains privés, qui est réservée dans le PLU en vue de réaliser des voies ouvrages publics, des installations d'intérêt général, des espaces verts ou des programmes de logements sociaux.

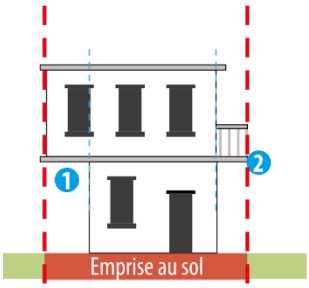
Emprise au sol

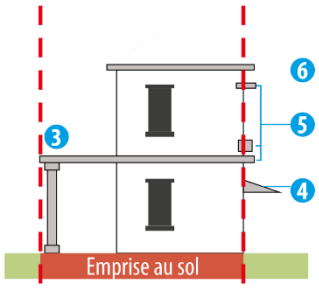
L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements, tels que les éléments de modénatures et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux et des encorbellements.

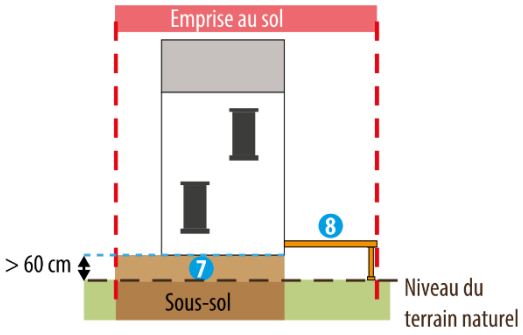
Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont à comptabiliser dans leur emprise.

L'emprise au sol totale d'un terrain est constituée de la somme des emprises de toutes les constructions figurant sur celui-ci (constructions principales, constructions annexes) ainsi que les piscines enterrées ou semi-enterrées, les terrasses ou débord de sous-sols* en élévation de 0,60 m ou plus par rapport au terrain naturel. Les murs de clôture* présents sur le terrain ne sont pas constitutifs d'emprise au sol.

Les aires de stationnement en sous-sol* ainsi que les ombrières photovoltaïques implantées sur des parkings aériens ne sont pas prises en compte dans le calcul de cette emprise.







1 Surplomb
2 Balcon
3 Débord de toiture soutenu
4 Marquise
5 Elements de modénature
6 Débord de toiture non soutenu
7 Débord de sous-sol au dessus du terrain
8 Terrasse > 60cm

Espaces libres

Les espaces libres concernent la superficie de terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Les surfaces de pleine terre sont incluses dans les surfaces d'espaces libres.

Espace vert de pleine terre

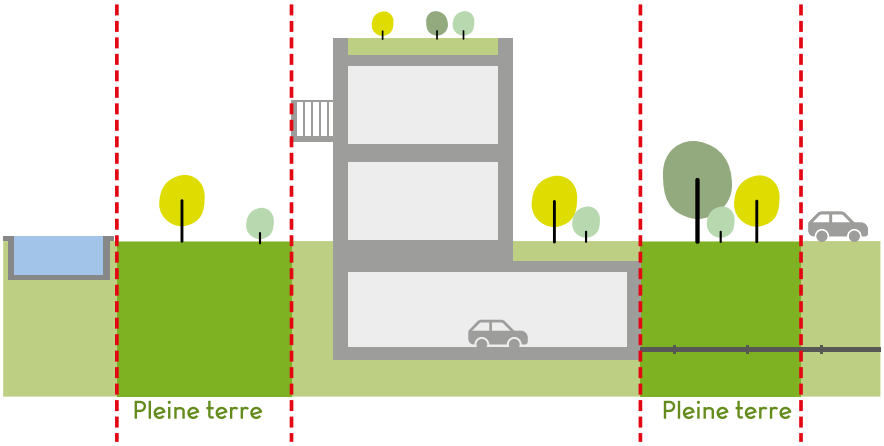
Un espace de pleine terre est un espace végétalisé à ciel ouvert (Les espaces localisés sous des balcons à partir du niveau R+2 sont considérés comme à ciel ouvert) ne comportant aucune construction, installation, ni aucun ouvrage, non recouverts et dont le sous-sol est libre de toute construction.

Il constitue un espace qui permet la libre et entière infiltration des eaux pluviales et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux, ou autre infrastructure souterraine...).

N'entrent pas dans la définition de la pleine terre :

- les espaces de terrasses
- les piscines
- les espaces de circulation, de stationnement des véhicules et les rampes d'accès aux sous-sols quel que soit le traitement.
- Les espaces couverts tels que les espaces situés sous les balcons, débords de toitures etc.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. La surface située au-dessus des locaux souterrains attenants aux constructions en élévation quelle que soit la profondeur desdits locaux, ne peut pas être pas de le qualifiée de pleine terre.



Espace végétalisé

Un espace végétalisé est un espace planté à ciel ouvert. Un espace sous un balcon situé au niveau R+1 ou supérieur est considéré comme à ciel ouvert.

Les espaces végétalisés sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées. Pour être compatibilisé en tant qu'espace végétalisé, un espace sur dalle doit être constitué d'une épaisseur de terre au moins égale à 0,3 mètre.

Essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques

Voir les listes établies par le Département du Val d'Oise, la région Île-de-France et/ou le Parc Naturel Régional du Vexin, ainsi que la liste présentée en annexe du présent règlement.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension est horizontale, et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

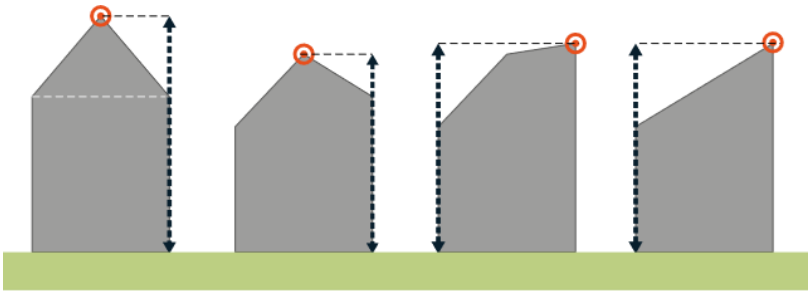
Façade

Les façades 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. On distingue la façade principale (façade sur rue), la façade arrière et les façades latérales le plus souvent appelées pignon*.

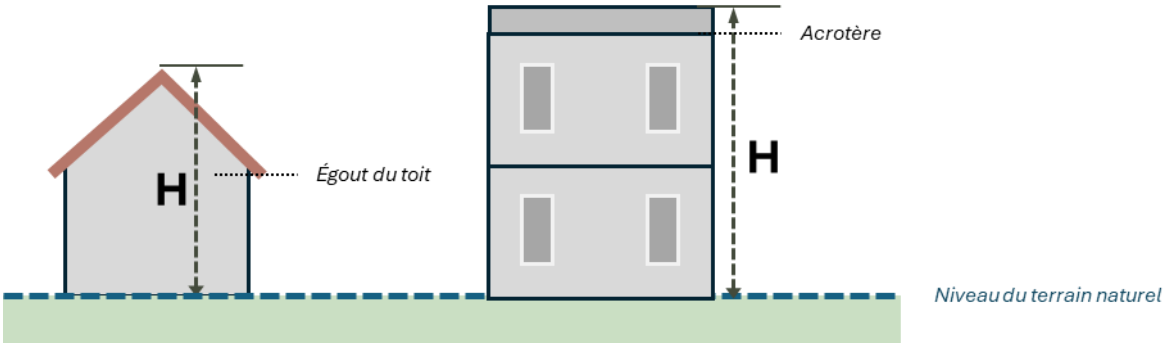
Les éléments de modénature tels que les acrotères*, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

Faîtage

Le faîtage correspond au sommet des pans d'une toiture.



Hauteur des constructions



La hauteur totale d'une construction, d'une façade*, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage* de la construction, ou au sommet de l'acrotère*, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique*. Les installations techniques (antennes, cheminées, cabines d'ascenseur, chaufferies, climatisation) sont exclues du calcul de la hauteur dans la limite de 3 m de hauteur.

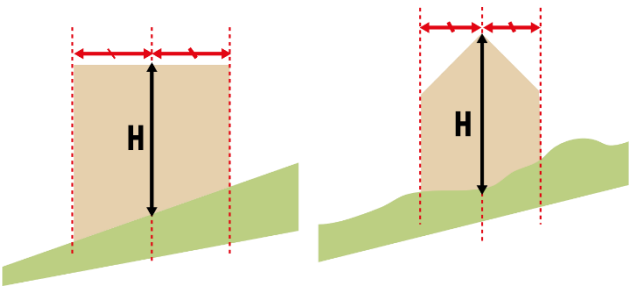
Doit être regardé comme sol naturel ou sol existant celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptation liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

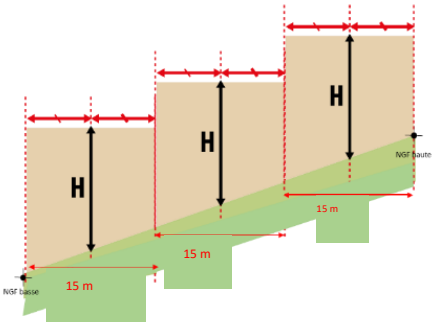
Modalités de calcul de la hauteur en cas de terrain en pente

Modalités de calcul de la hauteur en cas de terrain en pente :

En cas de terrain en pente, c'est-à-dire dont la pente est supérieure à 10 %, la hauteur est mesurée au point médian de la construction par rapport au terrain naturel avant tout travaux par sections maximum de 15 mètres.

Si le linéaire de façade est supérieur à 15 mètres, il est divisé en sections dont aucune n'excédera 15 mètres, et la hauteur sera mesurée au milieu de chaque section (voir schéma ci-dessous).





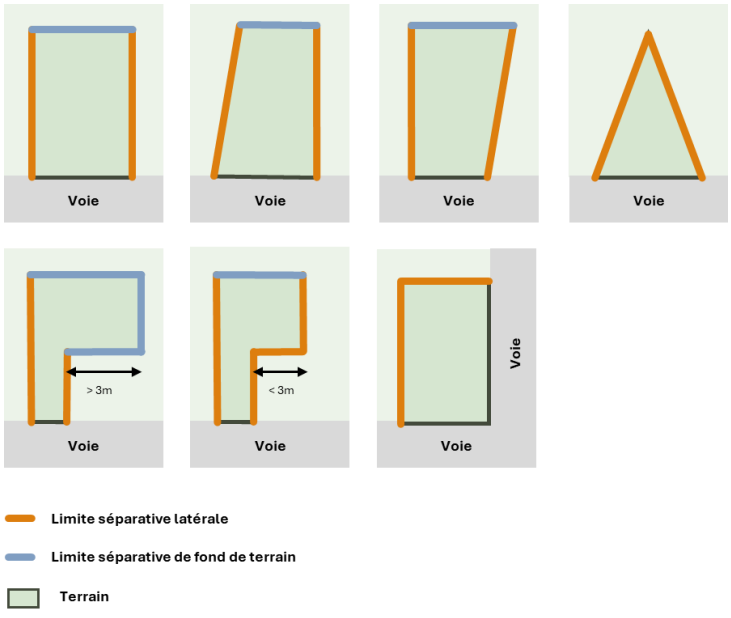
Installations classées ou installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) au titre des articles L.511-1 et suivants du Code de l'Environnement

Les installations qualifiées de dangereuses, incommodes ou insalubres sont répertoriées dans une nomenclature établie par décret au conseil d'état. Elles concernent les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation économe des sols naturels, agricoles ou forestiers, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre l'terrain de la construction, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types *: les limites latérales et les limites de fond de terrain*.

- Les limites séparatives latérales sont les limites du terrain qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite, soit selon une ligne légèrement brisée avec un léger décrochement inférieur à 3 mètres.
- Toute limite ne joignant pas l'alignement constitue la *limite séparative de fond de terrain*.
- Un terrain d'angle est concerné principalement par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie.



LEXIQUE

Logement social

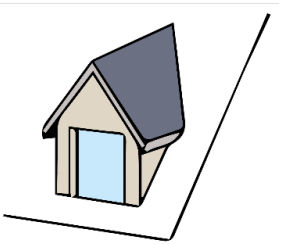
La définition du logement social s'appuie sur les articles suivants du code de la construction et de l'habitation :

- **Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré,** à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 831-1 ;
- **Les autres logements conventionnés** dans les conditions définies à l'article L. 831-1 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;
- Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et, jusqu'au 31 décembre 2016, à la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais ;
- **Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales**, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 831-1 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile mentionnés, respectivement, aux articles L. 345-1 et L. 348-1 du code de l'action sociale et des familles. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile sont pris en compte dans des conditions fixées par décret. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, les chambres occupées par ces personnes sont comptabilisées comme autant de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret ;
- **Les terrains locatifs familiaux en état de service**, dans des conditions fixées par décret, destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles dont la réalisation est prévue au schéma départemental d'accueil des gens du voyage et qui sont aménagés et implantés dans les conditions prévues à l'article L. 444-1 du code de l'urbanisme ;
- **Les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative** qui sont loués à un organisme agréé en application de l'article L. 365-4 du présent code pour exercer des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale en vue de leur sous-location, meublée ou non, à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1, sous réserve que le loyer pratiqué au mètre carré par l'association soit inférieur ou égal à un montant défini par arrêté du ministre chargé du logement.

Loggia

Balcon* couvert et fermé sur le côté dont le fond est en retrait par rapport au nu de la façade*.

Lucarne

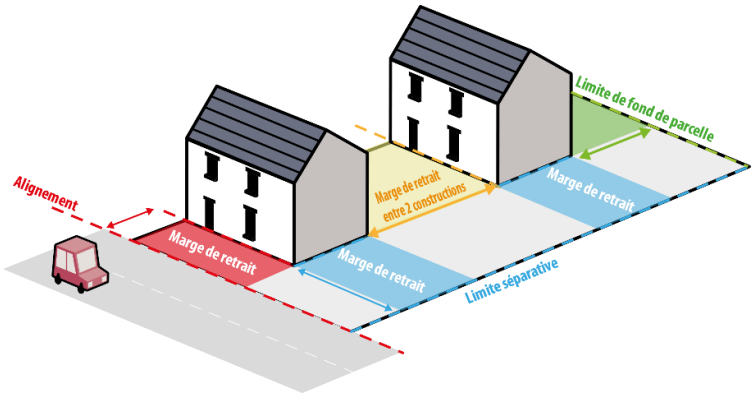


Une lucarne est une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération ou l'accès au comble*. La lucarne est composée d'une façade* verticale, de deux côtés (appelés « joues » ou « jouées ») et d'une couverture généralement à deux ou trois pentes (croupe) formant des noues avec le pan de toiture principal. La lucarne est un ouvrage de charpente qui dépend de la toiture, même si sa façade* peut être en maçonnerie.

Une lucarne de type « chien-assis » correspond à une lucarne ou fenêtre pratiquée dans une toiture en redressant à cet endroit la pente du toit. Le « chien-assis est parfois également nommé « lucarne retroussée ».

Marge de recul ou de retrait

Distance de retrait fixée par les règles d'implantation des constructions du présent règlement entre une construction et les différentes limites du terrain (limites séparatives* ou limite avec les voies ou emprises publiques) ou une autre construction sur le même terrain.



Dans tous les cas, la marge de retrait de la construction est comptée à partir de son point le plus proche de la limite du terrain ou le plus proche de l'autre construction située sur le même terrain.

La marge de retrait minimale peut être fixe, liée à la hauteur maximale des constructions ou partie de construction prise au point le plus haut, ou dépendante de la hauteur avec une distance minimale fixe.

Ouverture de toit

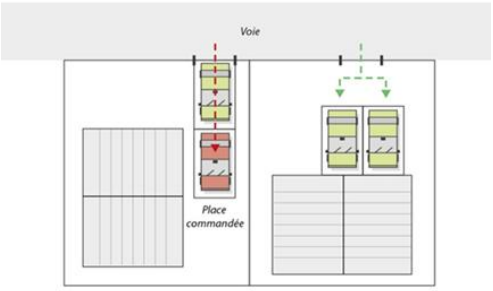
Ouverture à châssis vitré, ouvrant ou non, pratiquée dans la couverture (fenêtre de type Vélux).

Pan d'une toiture

Surface plane formée par un versant de toiture et limité à ses extrémités par une rive.

Place commandée

Au sens du présent règlement, une place de stationnement commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie* de desserte mais en traversant une autre place de stationnement située dans son prolongement longitudinal.



Piscine

Une piscine est une construction constituée d'un bassin artificiel étanche rempli d'eau dont les dimensions permettent à un être humain de s'y plonger au moins partiellement. La piscine* concerne également la catégorie jacuzzi.

Parement

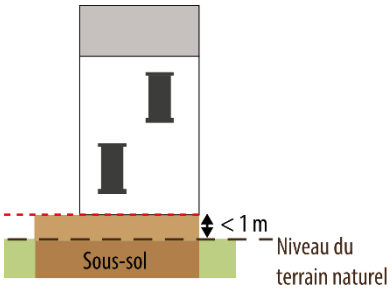
Le parement est un matériaux décoratif appliqué ou fixé en façade de construction. Il peut-être constitutif d'éléments de modénature ou élément architectural

Pignon et mur pignon

Le pignon est une façade de construction, généralement latérale. Il peut être triangulaire dans sa partie supérieure (accueillant la charpente de toit) ou être le support d'une toiture terrasse.

Sous-sol

Partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas 1 m de hauteur par rapport au terrain naturel.



Surélévation

La surélévation est une extension verticale d'une construction existante sur l'emprise au sol* totale ou partielle de celle-ci. Elle consiste à déposer la toiture existante à rehausser les murs périphériques et à réaliser une nouvelle toiture.

Surface de plancher

[Article R. 111-22 Code de l'urbanisme] La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades* après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès* et les aires de manœuvre ;
- des surfaces de plancher des combles* non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de planchers affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrasse inaccessible

Une terrasse est considérée comme inaccessible si elle ne présente pas d'ouverture permettant un accès* régulier, hors accès* technique permettant l'entretien des blocs de climatisation, machinerie d'ascenseur, végétalisation de la toiture, etc.

Terrain d'angle

Est considéré comme un terrain d'angle, tout terrain pour lequel deux cotés ou plus forment un angle sur voie* ou emprise publique.

Toiture végétalisée

Une toiture est considérée comme végétalisée lorsqu'elle comprend un substrat de terre végétale d'au-moins 30 cm d'épaisseur.

Unité foncière ou terrain

Îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

Deux terrains appartenant à un même propriétaire, situés de part et d'autre d'une voie constituent deux unités foncières au sens du droit des sols.

- Les dispositions du règlement s'appliquent au terrain sachant que l'emprise des voies privées doit être déduite de la superficie du terrain [la surface cadastrale inclue la plupart du temps la demi-voie privée] pour le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol (CES) et des espaces en pleine terre et végétalisés.
- Pour les terrains concernés par un emplacement réservé ou un périmètre de localisation au titre de l'article L.151-41-(1°- (2° -(6° du code de l'urbanisme, le respect du CES s'apprécie au regard de la totalité du terrain. L'emprise de la servitude est par contre déduite de la surface du terrain pour le calcul des espaces en pleine terre et végétalisés.

Véranda

Une véranda est un espace clos adossé à la construction principale, aux parois majoritairement vitrées et sans maçonnerie (à ossatures métalliques ou ossatures bois), utilisée généralement comme salon ou jardin d'hiver.

Voies et emprises publiques

Les voies et emprises publiques sont définies de la manière suivante :

- Les voies doivent être ouvertes à la circulation automobile, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées).
- Les emprises doivent correspondre à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques, les parkings publics.

Les cheminements piétons et cyclistes (caractérisés le plus souvent par une largeur de faible importance, un aménagement dédié à leur seul usage, un tracé et des emprises différenciées), ainsi que les servitudes de passage et les voies ferrées ne sont pas considérés comme des voies et emprises publiques.

VI. ANNEXES

ANNEXES

Liste des emplacements réservés :

N°	Bénéficiaire	Type	Localisation	Superficie en m²
1	Etat	ER pour élargissement de voirie	A15	46 097
2	Ville de Cergy	ER pour élargissement de voirie	Rue du Clos Brûloir	607
3	Ville de Cergy	ER pour élargissement de voirie	Allée des Plantes	771
4	Ville de Cergy	ER pour élargissement de voirie	Rue la Pérouse	229

Liste des essences recommandées :

Liste des essences recommandées d'après le document « Plantons local en Île-de-France pour favoriser la biodiversité » de l'Agence Régionale de la Biodiversité (novembre 2019).

Liste des essences pour les arbres :

Nom scientifique	Nom usuel
Alnus incana	**Aulne blanc**
Betula pendula	**Bouleau verruqueux**
Betula pubescens	**Bouleau blanc**
Carpinus betulus	**Charme**
Castanea sativa	**Châtaignier**
Crataegus germanica	**Néflier**
Fagus sylvatica	**Hêtre**
Fraxinus excelsior	**Frêne commun**
Populus tremula	**Peuplier Tremble**
Prunus avium	**Merisier**
Quercus petraea	**Chêne sessile**
Quercus robur	**Chêne pédonculé**
lnus glutinosa	**Aulne glutineux**
Salix alba	**Saule blanc**
Acer campestre	**Érable champêtre**
Cornus sanguinea ssp sanguinea	**Cornouiller sanguin**
Prunus spinosa	**Prunellier**
Pyrus communis	**Aigrin**
Salix atrocinerea	**Saule à feuilles d'Olivier**
Sorbus torminalis	**Alisier torminal**
Tilia cordata	**Tilleul à petites feuilles**
Ulmus minor	**Petit orme**
Juglans regia	**Noyer commun**
Salix triandra	**Osier brun**
Malus sylvestris	**Pommier sauvage**
Salix viminalis	**Saule des vanniers**
Salix caprea	Saule marsault
Sorbus aucuparia	Sorbiers des oiseleurs

Liste des essences pour les haies :

Nom scientifique	Nom usuel
campestre	**Érable champêtre**
Carpinus betulus	**Charme**
Clinopodium vulgare	**Sariette commune**
Cornus mas	**Cornouiller mâle**
Cornus sanguinea ssp sanguinea	**Cornouiller sanguin**
Corylus avellana	**Noisetier**
Crataegus laevigata	**Aubépine épineuse**

ANNEXES

Nom scientifique	Nom usuel
Crataegus monogyna	**Aubépine monogyne**
Cytisus scoparius	**Genet à balais**
Digitalis purpurea	**Digitale pourpre**
Dioscorea communis	**Sceau de Notre Dame**
Euonymus europaeus	**Fusain d'Europe**
Fragaria vesca	**Fraisier**
Frangula alnus	**Bourgène**
Genista tinctoria	**Genêt des teinturiers**
Glechoma hederacea	**Lierre terrestre**
Humulus lupulus	**Houblon**
hirsutum	**Millepertuis velu**
Ilex aquifolium	**Houx**
Juniperus communis	**Genévrier commun**
Ligustrum vulgare	**Troène commun**
Lonicera periclymenum	**Chevrefeuille des Bois**
Prunus mahaleb	**Cerisier de Ste Lucie**
Prunus spinosa	**Prunellier**
Pyrus communis	**Aigrin**
Rhamnus cathartica	**Nerprun purgatif**
Rosa arvensis	**Rosier rampant**
Rosa canina	**Eglantier**
Rubus caesius	**Ronce bleuatre**
Rubus fruticosus	**Ronce des bois**
Rubus idaeus	**Framboisier**
Salix atrocinerea	**Saule à feuilles d'Olivier**
Salix caprea	**Saule marsault**
Salix cinerea	**Saule cendré**
Sambucus nigra	**Sureau noir**
Solanum dulcamara	**Douce amère**
Torilis japonica	**Torilis faux-cerfeuil**
Ulmus minor	**Petit orme**
Viburnum lantana	**Viorne lantane**
Viburnum opulus	**Viorne obier**
Vicia sepium	**Vesce des haies**
Buxus sempervirens	**Buis**
Lonicera xylosteum	**Camérisier à balais**
Carpinus betulus	**Charmille**
Euonymus europeaus	**Fusain d'Europe**
Ribes uvacrispa	**Groseiller des haies**
aquifolium)	**Houx**
Taxus baccata	**If commun**
Rubus fructicosus	**Mûrier des haies**
Rhamnus cathartica	**Nerprun cathartique**
Corylus avellana	**Noisetier commun**
Rosa arvensis	**Rosier des champs**
Rosa rubiginosa	**Rosier rouillé**
Ligustrum vulgare	**Troène commun**

Liste des essences pour les massifs boisés :

Nom scientifique	Nom usuel
Alliaria petiolata	**Alliaire**
Allium ursinum	**Ail des ours**
Anemone nemorosa	**Anémone des bois**
Anthriscus sylvestris	**Cerfeuil des bois**
Avenella flexuosa	**Foin tortueux**

Nom scientifique	Nom usuel
Betonica officinalis	**Épiaire officinale**
Betula pendula	**Bouleau verruqueux**
Betula pubescens	**Bouleau blanc**
Brachypodium sylvaticum	**Brachypode des bois**
Calluna vulgaris	**Callune fausse bruyère**
Carex pendula	**Laîche à épis pendants**
Carpinus betulus	**Charme**
Convallaria majalis	**Muguet**
Crataegus germanica	**Néflier**
Cytisus scoparius	**Genêt à balai**
Daphne laureola	**Daphné lauréole**
Erica cinerea	**Bruyère cendrée**
Eupatorium cannabinum	**Eupatoire chanvrine**
Fagus sylvatica	**Hêtre**
Fragaria vesca	**Fraisier**
Frangula alnus	**Bourgène**
Fraxinus excelsior	**Frêne commun**
Geum urbanum	**Benoîte commune**
Hedera helix	**Lierre grimpant**
Ilex aquifolium	**Houx**
Lamium galeobdolon	**Lamier jaune**
Lonicera xylosteum	**Camerisier à balai**
Populus tremula	**Peuplier Tremble**
Prunus avium	**Merisier**
Quercus petraea	**Chêne sessile**
Quercus pubescens	**Chêne pubescent**
Quercus robur	**Chêne pédonculé**
Ribes rubrum	**Groseiller rouge**
Ribes uva-crispa	**Groseillier à maquereaux**
Ruscus aculeatus	**Fragon**
Solidago virgaurea	**Solidage verge d'or**
Sorbus aucuparia	**Sorbier des oiseleurs**
Sorbus torminalis	**Alisier torminal**
Teucrium scorodonia	**Germandrée**
Tilia cordata	**Tilleul à petites feuilles**
Tilia platyphyllos	**Tilleul à grandes feuilles**
Ulmus glabra	**Orme glabre**
Veronica chamaedrys	**Véronique petit-chêne**
Veronica officinalis	**Véronique officinale**
Vinca minor	**Petite pervenche**

Lise des essences pour les milieux humides :

Nom scientifique	Nom usuel
Alnus glutinosa	Aulne glutineux
Angelica sylvestris	Angélique sauvage
Bidens tripartita	Bident trifolié
Caltha palustris	Populage des marais
Cardamine pratensis	Cardamine des prés
Carex acutiformis	Laîche des marais
Carex hirta	Laîche hérissée
Carex pendula	Laîche à épis pendants
Ceratophyllum demersum	Cornifle immergé
Cirsium palustre	Cirse des marais
Eleocharis palustris	Scirpe des marais

Nom scientifique	Nom usuel
Epilobium hirsutum	**Epilobe hérissée**
Equisetum palustre	**Prêle des marais**
Eupatorium cannabinum	**Eupatoire chanvrine**
Filipendula ulmaria	**Reine des prés**
Heracleum sphondylium	**Berce sphondyle**
Iris pseudacorus	**Iris des marais**
Juncus conglomeratus	**Jonc aggloméré**
Juncus effusus	**Jonc épars**
Juncus inflexus	**Jonc glauque**
Lotus pedunculatus	**Lotus des marais**
Lychnis flos-cuculi	**OEil-de-perdrix**
Lycopus europaeus	**Lycope d'Europe**
Lysimachia nummularia	**Lysimaque nummulaire**
Lysimachia vulgaris	**Lysimaque commune**
Lythrum salicaria	**Salicaire**
Mentha aquatica	**Menthe aquatique**
Mentha arvensis	**Menthe des champs**
Mentha suaveolens	**Menthe à feuilles rondes**
Myriophyllum spicatum	**Myriophylle en épis**
Najas marina	**Naïade majeure**
Nuphar lutea	**Nénuphar jaune**
Persicaria amphibia	**Persicaire flottante**
Phalaris arundinacea	**Baldingère faux-roseau**
Phragmites australis	**Roseau**
Potamogeton crispus	**Potamot crépu**
Potamogeton natans	**Potamot nageant**
Potamogeton nodosus	**Potamot noueux**
Pulicaria dysenterica	**Pulicaire dysentérique**
Ranunculus sceleratus	**Renoncule scélérate**
Sagittaria sagittifolia1	**Sagittaire à feuilles en coeur**
Salix alba	**Saule blanc**
Salix viminalis	**Osier des vanniers**
Saponaria officinalis2	**Saponaire**
Scrophularia auriculata	**Scrofulaire aquatique**
Scutellaria galericulata	**Scutellaire casquée**
Solanum dulcamara	**Douce amère**
Sparganium erectum	**Rubanier dressé**
Stachys palustris	**Epiaire des marais**
Succisa pratensis	**Succise des prés**
Symphytum officinale	**Grande Consoude**
Thalictrum flavum	**Pigamon jaune**
Typha angustifolia	**Massette à feuilles étroites**
Typha latifolia	**Massette à larges feuilles**

Liste des essences pour les parterres végétaux :

Nom scientifique	Nom usuel
Achillea millefolium	**Achille millefeuille**
Agrimonia eupatoria	**Aigremoine**
Agrostis capillaris	**Agrostide capillaire**
Agrostis stolonifera	**Agrostide stolonifère**
Ajuga reptans	**Bugle rampante**
Alopecurus pratensis	**Vulpin des prés**
Anthoxanthum odoratum	**Flouve odorante**
Anthyllis vulneraria1	**Anthyllide vulnéraire**

Nom scientifique	Nom usuel
Arabis hirsuta	**Arabette poilue**
Arctium lappa	**Grande bardane**
Arctium minus	**Petite bardane**
Arrhenatherum elatius	**Fromental élevé**
Bellis perennis	**Pâquerette**
Blackstonia perfoliata	**Chlorette**
Brachypodium rupestre	**Brachypode des rochers**
Briza media	**Brize intermédiaire**
Bromopsis erecta	**Brome érigé**
Bromus hordeaceus	**Brome mou**
Calendula arvensis	**Souci des champs**
Campanula rapunculus	**Campanule raiponce**
Campanula rotundifolia	**Campanule à feuilles rondes**
Cardamine pratensis	**Cardamine des prés**
Carex spicata	**Laîche en épis**
Centaurea decipiens	**Centaurée de Debeau**
Centaurea scabiosa	**Centaurée scabieuse**
Centaurium erythraea	**Petite centaurée commune**
Cichorium intybus	**Chicorée sauvage**
Cirsium vulgare	**Cirse commun**
Clematis vitalba	**Clematite vigne blanche**
Coronilla varia	**Coronille bigarrée**
Crepis capillaris	**Crépide capillaire**
Cynodon dactylon	**Chiendent pied-de-poule**
Cynosurus cristatus	**Cynosure crételle**
Dactylis glomerata subsp. glomerata	**Dactyle aggloméré**
Daucus carota	**Carotte sauvage**
Dipsacus fullonum	**Cardère**
Echium vulgare	**Vipérine**
Epilobium angustifolium	**Epilobe en épis**
Erodium cicutarium	**Érodium à feuilles de cigue**
Eryngium campestre	**Panicaut champêtre**
Euphorbia cyparissias	**Euphorbe petit-cyprès**
Festuca ovina	**Fétuque de Westphalie**
Festuca rubra	**Fétuque rouge**
Galium verum	**Gaillet jaune**
Geranium dissectum	**Géranium découpé**
Geum urbanum	**Benoîte commune**
Helianthemum nummularium	**Hélianthème**
Heracleum sphondylium	**Berce sphondyle**
Hippocrepis comosa	**Hippocrépide chevelue**
Holcus lanatus	**Houlque laineuse**
Hypericum perforatum	**Millepertuis perforé**
Hypochaeris radicata	**Porcelle enracinée**
Jacobaea vulgaris	**Séneçon de Jacob**
Knautia arvensis	**Knautie des champs**
Lathyrus pratensis	**Gesse des prés**
Lathyrus tuberosus	**Gesse tubéreuse**
Leontodon hispidus	**Liondent hispide**
Lepidium squamatum	**Corne-de-cerf écailleuse**
Leucanthemum ircutianum	**Marguerite**
Linaria vulgaris	**Linaire commune**
Lolium perenne	**Ivraie vivace**
Lonicera periclymenum	**Lotier corniculé**
Lychnis flos-cuculi	**Oeil-de-perdrix**
Lysimachia nummularia	**Lysimaque nummulaire**

Nom scientifique	Nom usuel
Malva moschata	**Mauve musquée**
Malva sylvestris	**Mauve sylvestre**
Matricaria chamomilla	**Camomille sauvage**
Medicago lupulina	**Minette**
Melilotus officinalis	**Melisse**
Myosotis arvensis	**Myosotis des champs**
Ononis spinosa	**Bugrane épineuse**
Onopordum acanthium	**Onopordon faux-acanthe**
Origanum vulgare	**Origan**
Papaver dubium	**Pavot douteux**
Papaver rhoeas	**Coquelicot**
Petrorhagia prolifera	**OEillet prolifère**
Phleum pratense	**Fléole des prés**
Plantago coronopus	**Plantain corne-de-cerf**
Plantago lanceolata	**Plantain lancéolé**
Plantago major	**Grand plantain**
Plantago media	**Plantain moyen**
Poa pratensis	**Pâturin des prés**
Poa trivialis	**Pâturin commun**
Potentilla reptans	**Potentille rampante**
Primula veris	**Primevère officinale**
Prunella vulgaris	**Herbe Catois**
Ranunculus acris	**Bouton d'or**
Ranunculus bulbosus	**Bouton d'or**
Ranunculus repens	**Renoncule rampante**
Reseda luteola	**Réséda jaune**
Rumex acetosa	**Oseille des prés**
Salvia pratensis	**Sauge des prés**
Scabiosa columbaria	**Scabieuse colombaire**
Schedonorus pratensis	**Fétuque des prés**
Silene latifolia	**Compagnon blanc**
Silene vulgaris	**Silene enflée**
Stachys recta	**Épiaire droite**
Stellaria graminea	**Stellaire graminée**
Tanacetum vulgare	**Tanaisie commune**
Taraxacum section ruderalia	**Pissenlit**
Torilis arvensis	**Torilis des champs**
Tragopogon dubius	**Salsifis douteux**
Tragopogon pratensis	**Salsifis des prés**
Trifolium arvense	**Trèfle des champs**
Trifolium campestre	**Trèfle champêtre**
Trifolium dubium	**Trèfle douteux**
Trifolium fragiferum	**Trèfle porte-fraises**
Trifolium pratense	**Trèfle des prés**
Tripleurospermum inodorum	**Matricaire inodore**
Trisetum flavescens	**Trisète commune**
Tussilago farfara	**Tussilage**
Urtica dioica	**Ortie dioique**
Verbascum blattaria	**Molène blattaire**
Verbascum thapsus	**Bouillon blanc**
Verbena officinalis	**Verveine officinale**
Vicia cracca	**Vesce cracca**

Liste des essences pour les toitures végétalisées :

Nom scientifique	Nom usuel
Allium vineale	Ail des vignes
Anisantha diandra	Brome à deux étamines
Anisantha tectorum	Brome des toits
Arenaria serpyllifolia	Sabline à feuilles de serpolet
Catapodium rigidum	Pâturin rigide
Chaenorrhinum minus	Petite linaire
Crepis capillaris	Crépide capillaire
Daucus carota	Carotte sauvage
Epilobium tetragonum	Épilobe à tige carrée
Erodium cicutarium	Érodium à feuilles de cigue
Ervum tetraspermum	Lentillon

Nom scientifique	Nom usuel
Geranium pusillum	Géranium fluet
Geranium rotundifolium	Géranium à feuilles
Hypericum perforatum	Millepertuis perforé
Hypochaeris radicata	Porcelle enracinée
Kickxia elatine	Linaire élatine
Kickxia spuria	Linaire bâtarde
Leontodon saxatilis	Liondent faux-pissenlit
Linaria vulgaris	Linaire commune
Medicago lupulina	Minette
Medicago minima	Luzerne naine
Origanum vulgare	Origan
Ornithopus perpusillus	Ornithope délicat
Petrorhagia prolifera	Dianthus prolifer
Pilosella officinarum	Piloselle
Poa compressa	Pâturin comprimé
Polygonum aviculare	Renouée des oiseaux
Potentilla reptans	Potentille rampante
Rumex acetosella	Petite oseille
Sagina apetala	Sagine apétale
Sagina procumbens	Sagine couchée
Saxifraga tridactylites	Saxifrage à trois doigts
Sedum acre	Poivre de muraille
Sedum album	Orpin blanc
Sedum rupestre	Orpin réfléchi
Thymus praecox	Thym précoce
Trifolium arvense	Trèfle des champs
Vicia hirsuta	Vesce hérissée
Viola arvensis	Pensée des champs
Vulpia myuros	Vulpie queue-de-rat

Préconisations :

- Limiter l'emploi de systèmes pré-cultivés en privilégiant la plantation en micro-mottes ou en semis, en choisissant sa propre composition floristique ;
- Privilégier les variétés locales, disponibles auprès de quelques fournisseurs, ou demander au concepteur de s'inspirer des milieux alentours pour créer la toiture végétaliser (utilisation d'un substrat local, implantation de végétaux prélevés à proximité, etc.)
- Diversifier les strates végétales quand c'est possible et faire varier les profondeurs de substrat pour créer des conditions différentes pour la faune ;
- Une profondeur de substrat supérieure à 8 cm permet de retenir un peu l'eau de pluie (en Île-de-France les financements de l'Agence de l'Eau Seine Normandie exigent cette profondeur minimale). Augmenter la profondeur jusqu'à 30 cm peut permettre d'accroître la richesse floristique ;
- Éviter l'utilisation de terres agricoles importées et privilégier des substrats de récupération (mélanges de matériaux concassés avec compost ou terre de récupération) ;
- Certains aménagements particuliers peuvent être favorables à plusieurs espèces, comme les enrochements, le bois mort ou éventuellement un point d'eau (mare) ou un hôtel à insectes sur le toit ;
- Si la toiture n'est pas cultivée, il n'est pas nécessaire d'arroser (même si la toiture change avec les saisons) ;
- Un entretien trop fréquent peut porter atteinte à la biodiversité (fauche ou tontes, piétinement). Il est conseillé de pratiquer un entretien minimaliste, voire simplement un contrôle (ligneux indésirables, déchets, fauche annuelle) ;
- Pour réussir le projet, mieux vaut exiger lors de l'appel d'offre la séparation des lots entre l'étanchéité et la végétalisation des toitures.

ANNEXES

Liste des essences à proscrire

LISTE DES ESPECES INVASIVES INTERDITES :

- Erable négondo (Acer negundo)
- Ailante glanduleux/Faux-Vernis ou Vernis du Japon (Ailanthus altissima)
- Ambroisie annuelle (Ambrosia artemisiifolia)
- Aster lancéolé (Aster lanceolatus)
- Aster de Virginie (Aster novi-belgii)
- Azolla fausse-fougère /Azolla fausse-filicule (Azolla filicuiculoides)
- Baccharide à feuilles d'arroche [Séneçon en arbre] (Baccharis halimifolia)
- Bambous (Bambuseae)
- Bident à fruits noirs / Bident feuillé (Bidens frondosa)
- Buddléie de David / Arbre aux papillons (Buddleja davidii)
- Cabomba de Caroline (Cabomba caroliniana)
- Cornouiller blanc (Cornus alba)
- Cornouiller soyeux (Cornus sericea)
- Orpin de Helms (Crassula helmsii)
- Egéria dense/Egéria/Elodée dense (Egeria densa)
- Elodée du Canada (Elodea canadensis)
- Elodée de Nuttall/Elodée à feuilles étroites (Elodea nuttalii)
- Vergerette annuelle (Erigeron annuus)
- Vrillée d'Aubert/Renouée de Chine (Fallopia aubertii)
- Vrillée du Japon/Renouée du japon (Fallopia japonica)
- Vrillée de Sakhaline/Renouée de Sakhaline (Fallopia sachalinensis)
- Vrillée de Bohème [Renouée de Bohème] (Fallopia x bohemica)
- Berce du Caucase (Heracleum mantegazzianum)
- Hydrille verticillé (Hydrilla verticillata)
- Hydrocotyle fausse-renoncule (Hydrocotyle ranunculoide)
- Balsamine de Balfour/Impatience de Balfour (Impatiens balfourii)
- Balsamine du Cap (Impatiens capensis)
- Balsamine géante/Balsamine de l'Himalaya (Impatiens glandulifera)
- Balsamine à petites fleurs (Impatiens parviflora)
- Lagarosiphon élevé/ Elodée à feuilles alternes (Lagarosiphon major)
- Ludwigie à grandes fleurs/Jussie à grandes fleurs (Ludwigia grandiflora) **
- Ludwigie fausse-péplide (s.l.)/Jussie fausse-péplide (Ludwigia peploides) **
- Lysichite jaune (Lysichiton americanus)
- Mahonie à feuilles de houx (Mahonia aquifolium)
- Myriophylle du Brésil/Myriophylle aquatique (Myriophyllum aquaticum)
- Myriophylle hétérophylle (Myriophyllum heterophyllum)
- Onagre bisannuelle [Herbe aux ânes] (Oenothera biennis)
- Paspale dilaté (Paspalum dilatatum)
- Renouée à nombreux épis (Persicaria wallichii)
- Phytolaque d'Amérique/Raisin d'Amérique (Phytolacca americana)
- Prunier tardif/Cerisier tardif/Cerisier noir (Prunus serotina)
- Rhododendron pontique/Rhododendron des parcs (Rhododendron ponticum)
  Robinier Faux-acacia (Robinea pseudoacacia)
- Sumac/Sumac hérissé (Rhus typhina)
- Séneçon du Cap/Séneçon sud-africain (Senecio inaequidens)
- Solidage du Canada/Gerbe d'or (Solidago canadensis)
- Solidage glabre (Solidago gigantea)
- Spirée blanche/Spirée nord-américaine (Spiraea alba)
- Spirée de Douglas/Spirée nord-américaine (Spiraea douglasii)
- Spirée nord-américaine (Spiraea xbillardii)
- Symphorine blanche (Symphoricarpos albus)
- Consoude rude (Symphytum asperum)
- Lampourde glouteron (Xanthium strumarium)

ANNEXES

** espèces dont la commercialisation, l'utilisation et l'introduction dans le milieu naturel sont interdit par arrêté ministériel du 2 mai 2007.

Fiche cadastrale

docurbanisme.

cadastre.gouv.fr

Informations littérales relatives à 1 parcelle sur la commune : **CERGY** (95).

Références de la parcelle 000 AI 714	
Référence cadastrale de la parcelle	**000 AI 714**
Contenance cadastrale	**33 mètres carrés**
Adresse	Rue du Clos Couturier 95000 Cergy

Source : cadastre.gouv.fr — données éditées le 26/05/2026

Plan cadastral

docurbanisme.

Département :	95
Commune :	CERGY
Section :	AI
Feuille :	000 AI 01
Échelle d'édition :	1/316
Date d'édition :	26/05/2026
Projection :	RGAF09 / WGS84
©IGN — Géoplateforme	

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

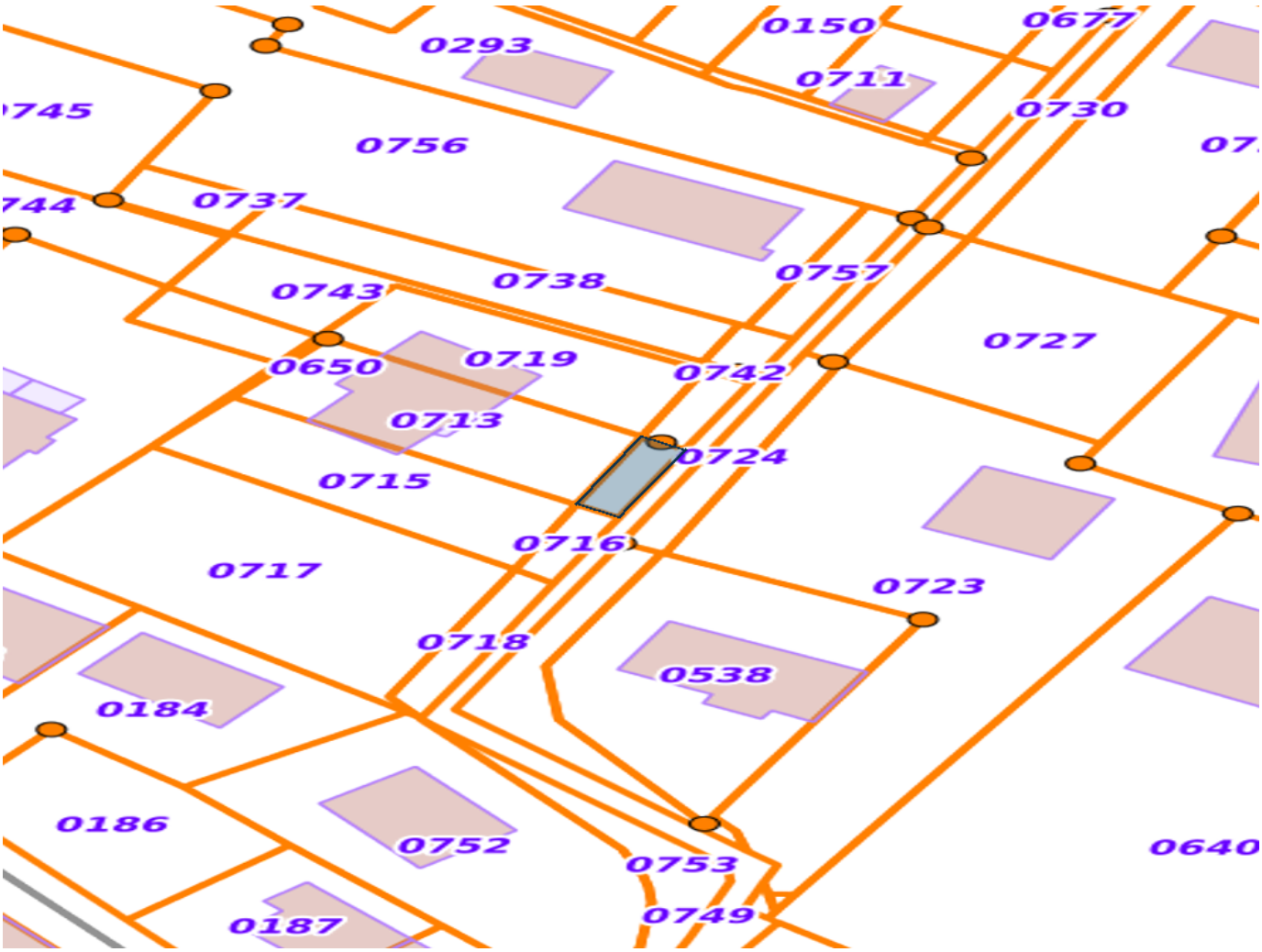
— — —

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :

PTGC De la Martinique
Hôtel des Finances Route de Cluny
SCHOELCHER 97261
tél. 0596 59 55 98
ptgc.fort-de-france@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Parcelle **000 AI 714** · Document informatif non opposable — seul l'extrait officiel délivré par la DGFiP sur cadastre.gouv.fr fait foi.

Liste et plan des servitudes d'utilité publique

docurbanisme.

1.1

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE AFFECTANT L'OCCUPATION DU SOL

CERGY

N° INSEE 95127

Num	Codserv	Intitulé de la servitude	Désignation de la servitude	Libelle acte	Date de l'acte
390	AC1	Ministère de la Culture - Ministère de l'Ecologie Monuments historiques : Monuments historiques inscrits et classés, classement, inscription et périmètre de protection.	Ancien Prieuré : tours et porte fortifiée (Inv.MH.)	Arrêté	02/11/1926
1110	AC1		Eglise St Pierre de PUISEUX-PONTOISE : choeur, transept, clocher (Inv.MH.)	Arrêté	03/02/1966
1840	AC1		Menhir "la Pierre Fourret" à Gency, Hameau de CERGY (Cl.MH.)	Liste	31/12/1887
2050	AC1		Eglise à l'exception du porche nord ouest (Cl.MH.)	Arrêté	10/02/1913
3370	AC1		Eglise de VAUREAL (Inv.MH.)	Arrêté	16/06/1926
2530	AC1		Croix de pierre XIVe au cimetière de PUISEUX-PONTOISE (Cl.MH.)	Arrêté	15/06/1938
2760	AC1		Place de l'Eglise : façades XVIe formant cour (Cl.MH.)	Arrêté	14/04/1947
4232	AC4	Ministère de la Culture - Ministère de l'Ecologie Servitudes de Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbanisme et Paysager (ZPPAUP).	Z.P.P.A.U.P. commune de CERGY	Arrêté	26/04/2004
4434	AS1	Ministère de la Santé - Ministère de l'Ecologie, Conservation des eaux : Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales.	Puits de MARCOUVILLE - OSNY - (Périmètre de Protection Rapproché) D.U.P.	Arrêté	02/03/1984
4520	EL3	Ministère de l'Equipement, Ministère de l'Ecologie, et services déconcentrés compétents Servitudes de halage et de marchepied relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipement du Code général de la propriété des personnes publiques	Halage	Décret Modifié	16/12/1964
4521	EL3		Marchepied	Décret	16/12/1964
4600	I1Bis	Ministère de l'Industrie Hydrocarbures liquides: Société de transport de produits pétroliers (TRAPIL)	Hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression (pipeline Le Havre-Paris n° 1 et 2) Conduites n°1 - 273mm, n°2- 323mm, D.U.P.du 19/05/52. n°3- 508 mm D.U.P. du 05/08/64	Décret Modifié	08/07/1950
5315	I3	Ministère de l'Industrie : Gaz: Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz.	Canalisations 150mm	Arrêté	06/10/1967
4940	I3		Canalisation 150mm Antenne de CERGY	Arrêté	11/05/1970

CERGY

N° INSEE 95127

Num	Codserv	Intitulé de la servitude	Désignation de la servitude	Libelle acte	Date de l'acte
5620	I4	Ministère de l'Industrie Electricité: Servitudes relatives à l'établissement des lignes électriques.	400Kv n° 2 - CERGY - MEZEROLLES (ligne aérinne)	Décret	27/12/2013
5621	I4		400Kv n° 1 -CERGY - MEZEROLLES (ligne aérinne)	Décret	27/12/2013
5736	I4		225 Kv n°1 CERGY - PORCHEVILLE - 225 KV CERGY-PUISEUX (ligne aérinne)	Décret	27/12/2013
6000	I4		225Kv n° 1 PORCHEVILLE - PUISEUX (ligne aérienne)	Décret	06/10/1967
5775	I4		63Kv n° 1 PUISEUX-VEXIN - PUISEUX-VIGNY (ligne aérinne)	Décret	06/10/1967
6231	I4		POSTE DE CERGY	Arrêté	06/10/1967
5790	I4		63Kv n° 1 - POISSY-PUISEUX (ligne aérinne)	Décret	06/10/1967
6232	I4		400 Kv x2 n° 1 et 2 CERGY - TERRIER - (Ligne aérienne)	Décret	06/10/1967
5876	I4		225 KV n°3 CERGY - CORMEILLES - FROMAINVILLE (ligne aérienne)	Décret	06/10/1967
5874	I4		225 KV n° 3 CERGY -CORMEILLES - FROMAINVILLE (ligne aérienne)	Arrêté	06/10/1967
6020	I4		225kv n° 1 CERGY-LIESSE-PLESSIS-GASSOT - n°2 CERGY-CORMEILLES-HERBLAY n°1 CERGY-CORMEILLES-HERBALY n°1 CERGY-HAUTE-BORNE-LIESSE (ligne aérienne)	Décret	06/10/1967
6040	I4		225kV n°1 CERGY - PLESSIS-GASSOT (ligne aérienne)	Décret	06/10/1967
5871	I4		225 KV x 2 n° 4 CERGY-PIQUAGE FROMAINVILLE A ACHERES	Arrêté	06/10/1967
6001	I4		225 KV - n°1 CERGY - PORCHEVILLE (ligne aérienne)	Décret	06/10/1967
5785	I4		POSTE DE PUISEUX	Décret	06/10/1967
5980	I4		63Kv n°1 BORNEL - PUISEUX - SANDRICOURT (ligne aérienne)	Décret	06/10/1967
6180	I4		63Kv n°1 PUISEUX - PIQUAGE LIMAY A PORCHEVILLE (ligne aérinne)	Décret	06/10/1967
5600	I4		225Kv n°1 CERGY - PUISEUX (ligne aérienne)	Décret	06/10/1967

CERGY

N° INSEE 95127

Num	Codserv	Intitulé de la servitude	Désignation de la servitude	Libelle acte	Date de l'acte
5762	I4	Ministère de l'Industrie Electricité: Servitudes relatives à l'établissement des lignes électriques.	63kv n° 2 BREVAL-HERBLAY-PUISEUX (ligne aérinne)	Décret	06/10/1967
5760	I4		63Kv n° 1 BREVAL-HERBLAY-PUISEUX (ligne aérinne)	Décret	06/10/1967
6220	I4		63Kv n°1 CROIX-BAPTISTE (LA) - MERY-SUR-OISE -PUISEUX (ligne souterraine)	Décret	06/10/1967
6400	PM1	Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement - Plan de Prévention des Risques (P.P.R.) naturels prévisibles (Art. L 562-1 et suivants du Code l'Environnement) Risques naturels: Servitudes résultant des périmètres de prévention des risques naturels et des risques miniers. Enveloppe des zonages réglementaires des plans de prévention des risques naturels opposables ou precrits.	(P.P.R.I.) Plan de Prévention des Risques (Inondations Fluviales de l'Oise)	Arrêté Modifié	05/07/2007
6320	PM1		Zones de risques liées à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées - Article L 562-6 du Code de l'Environnement valant Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (P.P.R.) au titre du risque de mouvements de terrains.	Arrêté	08/04/1987
6515	PT1	Agence Nationale des Fréquences, Opérateur de réseau Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électro-magnétiques.	CENTRE de CERGY-PREFECTURE	Décret	27/07/1970
6620	PT1		CENTRE d' ERAGNY sur Oise. - C.C.T.n° 95.22.005 (Zone de protection) rayon de 1500m	Décret	27/09/1996
6510	PT1		CENTRE de CERGY-PREFECTURE (zone de garde)	Décret	27/07/1970
6520	PT1		CENTRE de CERGY-PREFECTURE (zone de protection)	Décret	27/07/1970
7501	PT2	Ministères et exploitants publics de communications électroniques. Servitudes de protection des centres radio-électriques d'émission et de réception contre les obstacles	LIAISON TAVERNY - GAUCIEL (27)	Décret	27/11/2012
8316	PT3	Agence Nationale des Fréquences, Opérateur de réseau. Télecommunications: Communications téléphoniques et télégraphiques: Servitudes attachées aux réseaux de télécommuncation	Câble 4831 St.Ouen l'Aumône - Vigny	Arrêté	16/02/1981
8320	T1	Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement - Direction générale des infrastructures, des transports et de la mer - Direction des infrastructures terrestres - Directions	Zone en bordure de laquelle s'appliquent les servitudes relatives au chemin de fer	Loi	15/07/1845

CERGY

N° INSEE 95127

Num	Codserv	Intitulé de la servitude	Désignation de la servitude	Libelle acte	Date de l'acte
		régionales de RFF-SNCF Servitudes relatives aux voies ferrées			
8360	T5	Direction du Transport aérien (DTA) à la Direction Générale de l'Aviation Civile, (DGAC), les Directions inter-régionales de la sécurité de l'aviation civile (DSAC-IR) Servitudes aéronautiques de dégagement relatives à l'utilisation de certaines ressource et équipements - Communication et circulation aérienne -	Aérodrome de PONTOISE-CORMEILLES-EN-Vexin	Décret Modifié	13/06/1972

Fin des Servitudes

SERVITUDES DE TYPE AC1

MESURES DE CLASSEMENT ET D'INSCRIPTION D'IMMEUBLES AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES
PERIMETRES DE PROTECTION AUTOUR DES MONUMENTS HISTORIQUES CLASSES OU INSCRITS

Servitudes reportées en annexe de l'article R. 126-1 du Code de l'urbanisme dans les rubriques :

I - Servitudes relatives à la conservation du patrimoine
B - Patrimoine culturel
a) Monuments historiques

1 - Fondements juridiques

1.1 - Définition

Classement au titre des monuments historiques : ces servitudes concernent les immeubles ou les parties d'immeubles dont la conservation présente du point de vue de l'histoire ou de l'art un intérêt public. Les propriétaires d'immeubles classés ne peuvent effectuer de travaux de restauration, de réparation ou de modification sans autorisation préalable du préfet de région ou du ministre chargé de la culture.

Inscription au titre des monuments historiques : Ces servitudes concernent les immeubles ou parties d'immeubles qui, sans justifier une demande de classement immédiat, présentent un intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation. Les propriétaires d'immeubles inscrits ne peuvent procéder à aucune modification sans déclaration préalable ; aucune autorisation d'urbanisme ne peut être délivrée sans accord préalable du préfet de région.

Immeubles adossés aux immeubles classés[1] et immeubles situés dans le champ de visibilité des immeubles classés ou inscrits[2] :

1. Tout immeuble en contact avec un immeuble classé, en élévation, au sol ou en sous-sol est considéré comme immeuble adossé. Toute partie non protégée au titre des monuments historiques d'un immeuble partiellement classé est considérée comme immeuble adossé.
2. Est considéré comme étant situé dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit, tout autre immeuble, nu ou bâti, visible du premier ou visible en même temps que lui est situé dans un périmètre déterminé par une distance de 500m du monument.

Ce périmètre de 500m peut être modifié ou adapté :

- le périmètre de protection adapté (PPA) : lorsqu'un immeuble non protégé fait l'objet d'une procédure d'inscription, de classement, ou d'instance de classement, l'architecte des bâtiments de France (ABF) peut proposer un périmètre de protection adapté en fonction de la nature de l'immeuble et de son environnement.

- Le périmètre de protection modifié (PPM) : le périmètre institué autour d'un monument historique peut être modifié sur proposition de l'ABF.

Dernière actualisation : 20/11/2013

Lorsqu'un immeuble est adossé à un immeuble classé ou situé dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect sans autorisation préalable.

1.2 - Références législatives et réglementaires

Textes en vigueur :

Concernant les mesures de classement et leurs conséquences

code du patrimoine : articles L 621-1 à L 621-22, L.621-29-1 à L.621-29-8, L.621-33 et articles R 621-1 à R 621-52, R 621-69 à R.621-91 et R 621-97.

Concernant les mesures d'inscription et leurs conséquences

code du patrimoine : articles L 621-25 à L 621-29, L.621-29-1 à L.621-29-8, L.621-33 et articles R 621-53 à R 621-68, R 621-69 à R.621-91 et R 621-97.

Concernant l'adossement à classé et les périmètres de protection (500m, PPA et PPM)

code du patrimoine : articles L 621-30, L 621-31 et L 621-31 et articles R 621-92 à R.621-96

1.3 - Bénéficiaires et gestionnaires

Catégories de servitudes	Bénéficiaires	Gestionnaires	Instances consultées
Mesures de classement et d'inscription	- Ministère chargé de la culture, - Préfet de région, - Propriétaires des immeubles classés ou inscrits.	- Conservation régionale des monuments historiques, -Service régional de l'archéologie, - Service territorial de l'architecture et du patrimoine (ABF).	Commission nationale des monuments historiques Commission régionale du patrimoine et des sites (CRPS)
Périmètres de protection	- Ministère chargé de la culture, - Préfet du département, - Commune.	- Service territorial de l'architecture et du patrimoine (ABF), - Commune.	Commission régionale du patrimoine et des sites (CRPS)

1.4 - Procédures d'instauration, de modification ou de suppression

- Procédure de classement :

Proposition de classement faite par le préfet de région au ministre chargé de la culture
Éventuel arrêté d'inscription signé du préfet de région
Arrêté ministériel, si proposition de classement retenue
Décret en Conseil d'État pour classement d'office, si refus de classement par le propriétaire

Dernière actualisation : 20/11/2013

Publication des décisions de classement et déclassement :

- au fichier immobilier,
- au BO du ministère chargé de la culture,
- au JO avant l'expiration du 1er semestre de l'année suivante.

Notification par le préfet de région à l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme pour annexion au POS/PLU

Pièces du dossier de demande de classement :

- renseignements détaillés sur l'immeuble (historique, descriptif, juridique, urbanistique, ...),
- documents graphiques (photographies, plans, croquis, références cadastrales, ...)

▪ Procédure d'inscription :

Initialement : arrêté ministériel
Puis : arrêté du préfet de région
arrêté ministériel seulement si procédure mixte de classement et d'inscription ou si l'initiative de l'inscription émane du ministre.

Publication des décisions d'inscription ou radiation :

- au fichier immobilier,
- au recueil des actes administratifs de la préfecture de région,
- au JO avant l'expiration du 1er semestre de l'année suivante.

Notification par le préfet de région à l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme pour annexion à ce plan

Pièces du dossier de demande d'inscription :

- renseignements détaillés sur l'immeuble (historique, descriptif, juridique, urbanistique...),
- documents graphiques (photographies, plans, croquis, références cadastrales ...).

▪ Procédure d'instauration des périmètres de protection :

- périmètre de 500 mètres : application automatique,
- PPM ou PPA :

  • dispositions en vigueur (PPA) :

    - périmètre délimité à l'occasion d'une procédure d'inscription ou de classement ou d'une instance de classement,
    - consultation de la CRPS
    - enquête publique,
    - arrêté du préfet du département, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture,
    - décret en Conseil d'État, si désaccord de la commune ou des communes intéressées.

- modification de périmètres existants (PPM) selon deux procédures distinctes :

  • à tout moment :
  - sur proposition de l'ABF,
  - enquête publique,
  - arrêté du préfet de département, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture
  - décret en conseil d'État après avis de la CNMH si désaccord de la commune.

Dernière actualisation : 20/11/2013

- à l'occasion de l'élaboration, de la modification ou de la révision d'un PLU :

- l'enquête publique est conjointe à celle du PLU,
- l'approbation du PLU emporte la modification du périmètre.

Les pièces constitutives des dossiers d'enquête publique sont celles prévues aux articles L. 123-1 et R. 123-6 du Code de l'environnement.

Les tracés des périmètres sont annexés aux PLU conformément à l'article L. 621-30 du Code du patrimoine.

1.5 - Logique d'établissement

1.5.1 - Les générateurs

- pour les périmètres de protection : le monument ou la partie de monument classé ou inscrit ou classé et inscrit.

1.5.2 - Les assiettes

- tout ou partie d'un immeuble,
- un ou des périmètres définis autour du monument :

  • soit le rayon de 500 mètres fixé par la loi,
  • soit un périmètre étendu au-delà des 500 mètres ou au contraire réduit (bâtiments industriels, édicules ruraux, ...) ou encore spécifique (cône de vue, perspective monumentale, ...),
  • soit un périmètre limité à des secteurs géographiques les plus sensibles ou étendu à des éléments de paysage situés au-delà des 500 mètres mais entretenant avec le monument une relation forte (perspective d'une voie, paysage écrin, ...).

SERVITUDES DE TYPE AC4

ZONES DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER

Servitudes reportées en annexe de l'article R. 126-1 du Code de l'urbanisme dans les rubriques :

I - Servitudes relatives à la conservation du patrimoine
B - Patrimoine culturel
c) Patrimoine architectural et urbain

1 - Fondements juridiques

1.1 - Définition

Les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) :

Instaurées par les articles 69 à 72 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'État, les ZPPAUP avaient vocation à délimiter des espaces bâtis ou non autour des monuments historiques et dans les quartiers, sites et espaces à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou culturel.

À l'intérieur de ces zones, étaient fixées des prescriptions particulières en matière d'architecture et de paysage pour les travaux de construction, de démolition, de déboisement, de transformation et de modification de l'aspect des immeubles.

Ces zones évoluent aujourd'hui en « Aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ».

Les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) :

L'article 28 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle II, a instauré le dispositif des aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) qui, sans en remettre en cause les principes fondateurs, se substituent désormais à celui des zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP).
Ce nouveau dispositif a pour ambition de développer une nouvelle approche de la gestion qualitative des territoires en intégrant à l'approche patrimoniale et urbaine de la ZPPAUP les objectifs de développement durable.

La loi du 12 juillet 2010 a institué un délai de 5 ans, à compter de la date de son entrée en vigueur, pour que les communes substituent des AVAP aux ZPPAUP. Pendant ce délai les ZPPAUP continuent de produire leurs effets de droit.

Dans les ZPPAUP encore en vigueur et dans les AVAP les travaux ayant pour objet ou pour effet de transformer ou de modifier l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, sont soumis à une autorisation préalable qui peut être assortie de prescriptions particulières.

Dernière actualisation : 20/11/13

1.2 - Références législatives et réglementaires

Anciens textes :

- Articles 70 à 72 de la loi n°83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements et l'État modifiés par l'article 6 de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages et par l'article 112 de la loi n° 2002-276 du 27 février 2002,
- Décret n°84-304 du 25 avril 1984 relatif aux zones de protection du patrimoine architectural et urbain modifié par le décret n°99-78 du 5 février 1999 relatif à la commission régionale du patrimoine et des sites et à l'instruction de certaines autorisations de travaux (art. 16), puis par le décret n°2007-487 du 30 mars 2007.

Textes en vigueur :

Code du patrimoine :
- Art. L. 642-1 à L. 642-5 et articles D 642-1 à D 642-10 : définition et création d'une AVAP
- Art. L. 642-6 et L. 642-7 et articles D 642-11 à D 642-28 : les travaux en AVAP
- Art. L. 642-8 : la transformation des ZPPAUP en AVAP

1.3 - Bénéficiaires et gestionnaires

Bénéficiaires	Gestionnaires	Instances consultées
- une ou des communes, - un EPCI compétent en matière de plan local d'urbanisme,	- Commune(s), - EPCI compétent en matière de PLU,	- Commission régionale du patrimoine et des sites (CRPS). - Commission locale de l'AVAP

1.4 - Procédures d'instauration, de modification et de suppression

- Procédure d'instauration :

A l'initiative :

- soit du ou des conseils municipaux intéressés,
- soit de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme,

Étude du projet conduite sous l'autorité du ou des maires ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, avec l'assistance de l'architecte des Bâtiments de France.

Après enquête publique ouverte par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière de plan local d'urbanisme (PLU), puis avis de la commission régionale du patrimoine et des sites et accord du ou des conseils municipaux concernés ou de l'organe délibérant de l'EPCI.

Création de la servitude :

Par délibération de la commune ou de l'EPCI après accord du préfet.

Dernière actualisation : 20/11/13

Le dossier du projet de la servitude comprend :
- un rapport de présentation auquel est annexé le diagnostic architectural, patrimonial et environnemental,
- un règlement comportant des prescriptions,
- un document graphique faisant apparaître le périmètre de la servitude, la typologie des constructions, les immeubles protégés et le cas échéant les conditions spéciales relatives à l'implantation, à la morphologie et aux dimensions des constructions

- Procédures d'évolution de l'AVAP :

Art. L. 642-3 :
La révision de tout ou partie d'une AVAP a lieu dans les formes prévues pour sa création

Art. L. 642-4 :
Une AVAP peut être modifiée lorsqu'il n'est pas porté atteinte à l'économie générale de ses dispositions relatives à la protection du patrimoine bâti et des espaces

- Procédure d'évolution de la ZPPAUP en AVAP :

Article L.642-8 :
Les ZPPAUP continuent à produire leurs effets de droit jusqu'à ce que s'y substitue des AVAP.
La révision d'une ZPPAUP conduit à l'établissement d'une AVAP.

1.5 - Logique d'établissement

1.5.1 - Les générateurs

Un patrimoine d'intérêt culturel, architectural, urbain, paysager, historique ou archéologique à protéger :
- quartiers,
- espaces urbains et naturels
- monuments historiques
- gisements archéologiques

1.5.2 - Les assiettes

L'assiette peut représenter :
- une zone (périmètre précisément délimité),
- des parties de zone.

Nota Bene :
Les périmètres de protection instaurés en application des articles L. 621-30, L. 621-31 et L. 621-32 du Code du patrimoine :
- doivent être conservés en dehors du périmètre de l'AVAP pour les monuments historiques situés au sein de l'AVAP ;
- doivent être supprimés à l'intérieur du périmètre de l'AVAP en ce qui concerne les monuments historiques situés en dehors de l'AVAP ;
- doivent être totalement supprimés en ce qui concerne les monuments historiques situés à l'intérieur de la ZPPAUP ;
- doivent être supprimés à l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP en ce qui concerne les monuments historiques situés en dehors de la ZPPAUP ;

Les servitudes instaurées en application de l'article L. 341-1 du Code de l'environnement relatif aux sites inscrits :
- doivent être supprimées à l'intérieur de l'AVAP ou de la ZPPAUP.

Dernière actualisation : 20/11/13

SERVITUDE DE TYPE AS1

a) SERVITUDES ATTACHEES A LA PROTECTION DES EAUX POTABLES
b) SERVITUDES ATTACHEES A LA PROTECTION DES EAUX MINERALES

Servitudes reportées en annexe de l'article R. 126-1 du Code de l'urbanisme dans les rubriques :

I - Servitudes relatives à la conservation du patrimoine
B - Patrimoine naturel
c) Eaux

1 - Fondements juridiques

1.1 - Définition

Il convient de distinguer deux catégories de servitudes de protection des eaux, à savoir :

a) Les périmètres de protection institués en vertu des articles L. 1321-2 et R. 1321-13 du Code de la Santé publique autour de points de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines, en vue d'assurer la protection de la qualité de cette eau, qu'il s'agisse de captage d'eaux de source, d'eaux souterraines ou d'eaux superficielles (cours d'eau, lacs, retenues,...) :

- périmètre de protection immédiate dont les terrains sont à acquérir en pleine propriété par le bénéficiaire de la DUP et à l'intérieur duquel toute activité est interdite en dehors de celles expressément autorisées par l'acte déclaratif d'utilité publique ; périmètre obligatoirement clos sauf impossibilité matérielle ou obstacle topographique naturel assurant une protection équivalente,
- périmètre de protection rapprochée à l'intérieur duquel peuvent être interdits ou réglementés toutes sortes d'installations, travaux, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols de nature à nuire directement ou indirectement à la qualité des eaux,
- le cas échéant, périmètre de protection éloignée à l'intérieur duquel peuvent être réglementés les installations, travaux, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols et dépôts ci-dessus mentionnés.

b) Le périmètre de protection institué en vertu des articles L. 1322-3 à L. 1322-13 du Code de la Santé publique autour d'une source d'eau minérale déclarée d'intérêt public, en vue d'éviter toute altération ou diminution de cette source. Il s'agit d'un périmètre à l'intérieur duquel :

- aucun sondage, aucun travail souterrain ne peuvent être pratiqués sans autorisation préalable du représentant de l'État dans le département,
- il peut être fait obligation de déclarer, au moins un mois à l'avance, des fouilles, tranchées pour extraction de matériaux ou tout autre objet, fondations de maisons, caves ou autres travaux à ciel ouvert,
- les autres activités, dépôts ou installations de nature à nuire directement ou indirectement à la qualité des eaux peuvent également être soumis à autorisation ou à déclaration par le décret instaurant le périmètre,
- les travaux, activités, dépôts ou installations précités et entrepris, soit en vertu d'une autorisation régulière, soit après une déclaration préalable, peuvent, sur la demande du propriétaire de la source, être interdits par le représentant de l'État dans le département.

Dernière actualisation : 06/05/2011

1.2 - Références législatives et réglementaires

a) Concernant les périmètres de protection des eaux potables :

Anciens textes :

- Code rural ancien : article 113 modifié par la loi n° 64-1245 du 16 décembre 1964 art. 27 et abrogé par l'ordonnance n°2000-914 du 18 septembre 2000 relative à la partie législative du code de l'environnement
- Code de la santé publique :

  • article 19 créé par par le décret n°53-1001 du 05 octobre 1953 portant codification des textes législatifs concernant la santé publique et instituant un seul périmètre de protection
  • article 20 substitué à l'article 19 par l'ordonnance n°58-1265 du 20 décembre 1958 - modifié par la loi n° 64-1245 du 16 décembre 1964 relative au régime et à la répartition des eaux et à la lutte contre leur pollution, instituant plusieurs périmètres de protection

- Décret n°61-859 du 01 août 1961 pris pour l'application de l'article 20 du Code de la santé publique, modifié par l'article 7 de la loi n°64-1245 précitée et par le décret n° 67-1093 du 15 décembre 1967, puis abrogé et remplacé par le décret 89-3 du 03 janvier 1989 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles (art. 16), lui même abrogé et remplacé par le décret n°2001-1220 abrogé, à son tour, par le décret de codification n°2003-462.
- Arrêtés pris pour l'application des décrets susvisés : arrêté du 10 juillet 1989 modifié abrogé par arrêté du 24 mars 1998 lui-même abrogé par arrêté du 26 juillet 2002.

Textes en vigueur :

- Code de l'environnement : article L215-13 se substituant à l'article 113 de l'ancien code rural,
- Code de la santé publique :

  • article L.1321-2 issu de l'ordonnance de recodification n° 2000-548 du 15 juin 2000,
  • article L. 1321-2-1 créé par la loi n°2004-806 du 9 août 2004 - art. 58.
  • articles R. 1321-6 et suivants créés par décret n°2003-462 du 21 mai 2003 relatif aux dispositions réglementaires des parties I, II et III du Code de la Santé publique.

- Circulaire du 24/07/1990 relative à la mise en place des périmètres de protection,
- Guide technique - Protection des captages d'eau, publié en mai 2008 et consultable sur le site Internet du Ministère de la santé.

b) Concernant les périmètres de protection des eaux minérales :

Anciens textes :

- Ordonnance royale du 18 juin 1823 relative au règlement sur la police des eaux minérales.
- Loi du 14 juillet 1856 relative à la déclaration d'intérêt public et au périmètre de protection des sources.
- Décret d'application du 08 septembre 1856, modifié par décret du 02 décembre 1908 et par décret du 30 avril 1930.
- Articles L.735 et suivants du code de la santé publique créés par le décret en conseil d'État n°53-1001 du 05 octobre 1953 portant codification des textes législatifs concernant la santé publique, conformément à la loi n°51-518 relative à la procédure de codification,
- Note technique « Contexte environnemental » n°16 (octobre 1999) du Secrétariat d'État à l'Industrie, note conjointe de la Division nationale des eaux minérales et du thermalisme (DNEMT) et du Bureau de recherches minières et géologiques (BRGM).

Textes en vigueur :

- Code de la santé publique :

  • articles L.1322-3 à L.1322-13 issus de l'ordonnance de recodification n° 2000-548 du 15 juin 2000 et modifié par la loi n°2004-806 du 09 août 2004,
  • articles R. 1322-17 et suivants issus du décret 2003-462 du 21 mai 2003.

- Arrêté du 26 février 2007 relatif à la constitution des dossiers de demande de déclaration d'intérêt public d'une source d'eau minérale naturelle, d'assignation d'un périmètre de protection et de travaux dans le périmètre de protection,
- Circulaire DGS/EA4 n°2008-30 du 31 janvier 2008 relative à la sécurité sanitaire des eaux minérales naturelles et son annexe III,
- Circulaire DGS n° 2001/305 du 02 juillet 2001 relative à l'opération de mise à jour par le BRGM des coordonnées Lambert II étendues et des codes de la banque de données du sous-sol (BSS) des captages d'eau. Données essentielles de SISE-EAUX.

1.3 - Bénéficiaires et gestionnaires

Bénéficiaires	Gestionnaires
a) S'agissant des périmètres de protection des eaux potables : - les propriétaires de captage(s) d'eaux potables : - une collectivité publique ou son concessionnaire, - une association syndicale, - ou tout autre établissement public, - des personnes privées propriétaires d'ouvrages de prélèvement alimentant en eau potable une ou des collectivités territoriales et ne relevant pas d'une délégation de service public (prélèvements existants au 01 janvier 2004) (art. L. 1321-2-1). b) S'agissant des périmètres de protection des eaux minérales : - le propriétaire de la source ou l'exploitant agissant en son nom (des personnes privées).	a) S'agissant des périmètres de protection des eaux potables : - le préfet de département. - l'agence régionale de santé (ARS) et ses délégations territoriales départementales. b) S'agissant des périmètres de protection des eaux minérales : - le ministre chargé de la santé, avec le concours de l'agence nationale de sécurité sanitaire (ANSES) - le préfet avec le concours de l'agence régionale de santé (ARS) et de ses délégations territoriales départementales.

1.4 - Procédure d'instauration, de modification ou de suppression

▪ Procédure d'instauration :

a) Concernant les périmètres de protection des eaux potables.

Par acte déclaratif d'utilité publique, à savoir :

Dernière actualisation : 06/05/2011

- soit l'arrêté préfectoral autorisant l'utilisation d'eau en vue de la consommation humaine et déclarant d'utilité publique l'instauration ou la modification de périmètres de protection autour du point de prélèvement (art. R. 1321-6 et R. 1321-8),
- soit un arrêté préfectoral autonome déclarant d'utilité publique l'instauration ou la modification de périmètres de protection, notamment pour des captages existants déjà autorisés ou autour d'ouvrages d'adduction à écoulement libre ou de réservoirs enterrés,
- après enquête publique préalable à la DUP et conduite conformément au Code de l'expropriation (article R. 11-3-I).

Le dossier soumis à enquête publique comprend notamment :

- un rapport géologique déterminant notamment les périmètres de protection à assurer autour des ouvrages captants ,
- un plan de situation du ou des points de prélèvement, du ou des installations de traitement et de surveillance ;
- un plan parcellaire faisant apparaître, conformément à la circulaire du 24 juillet 1990, le périmètre délimitant les immeubles à exproprier et les périmètres limitant l'utilisation du sol,
- un support cartographique présentant l'environnement du captage et localisant les principales sources de pollution.

b) Concernant les périmètres de protection des eaux minérales.

Après autorisation d'exploitation de la source d'eau minérale naturelle concernée.
Après déclaration d'intérêt public de ladite source (DIP).
Sur demande d'assignation d'un périmètre (DPP) adressée au Préfet par le titulaire de l'autorisation d'exploiter.
(NB : les trois dossiers peuvent être déposés conjointement, mais la DIP ne vaut pas autorisation d'exploiter et la DDP est subordonnée à l'attribution de la DIP) :

- instruction locale par le préfet avec le concours du directeur général de l'Agence régionale de santé qui recueille l'avis de l'hydrogéologue agréé en matière d'hygiène publique,
- enquête publique réalisée, à compter de l'entrée en vigueur de la loi ENE du 12 juillet 2010, conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement,
- rapport de synthèse du directeur général de l'agence régionale de santé sur la demande et sur les résultats de l'enquête,
- avis du Conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques,
- un décret en Conseil d'Etat statue sur la demande de déclaration d'intérêt public d'une source d'eau minérale naturelle et d'assignation d'un périmètre de protection sur rapport du ministre chargé de la santé,

Pièces pouvant figurer, parmi d'autres, au dossier soumis à enquête publique

Aux termes du décret modifié portant application de la loi du 08 septembre 1956 :

- un plan à l'échelle d'un dixième de millimètre par mètre représentant les terrains à comprendre dans le périmètre et sur lequel sont indiqués l'allure présumée de la source et son point d'émergence .
- ou un plan à l'échelle de 1 millimètre par mètre, lorsque la surface des terrains est inférieure à 10 hectares (échelle obligatoire pour toute partie du plan située en agglomération).

Selon la note technique n°16 susvisée :

- des documents cartographiques au 1/100 000 et 1/25 000 donnant la situation de la source et des installations d'exploitation
- un plan à une échelle adaptée à l'importance de la surface du périmètre, avec indication des limites de celui-ci. Doivent y figurer les dépôts, installations et activités susceptibles d'avoir un impact sur la qualité de l'eau minérale.

En vertu de l'arrêté du 26 février 2007 :

- un plan général de situation, à une échelle adaptée, indiquant les implantations des installations et l'emprise du périmètre de protection sollicité.

▪ Procédure de modification :

Même procédure et mêmes formes que pour l'instauration de ces périmètres.

▪ Procédure de suppression :

Aucune précision dans les textes, sauf concernant les ouvrages de prélèvements, propriétés de personnes privées et ne relevant pas de délégation de service public (cf. art. L.1321-2-1 dernier alinéa : «Les interdictions, les réglementations et autres effets des dispositions des précédents alinéas [telles que l'instauration de périmètres] cessent de s'appliquer de plein droit dès lors que le point de prélèvement n'alimente plus en totalité le service public de distribution d'eau destinée à la consommation humaine»).

1.5 - Logique d'établissement

1.5.1 - Les générateurs

a) Concernant les périmètres de protection des eaux potables :

- un point de prélèvement :

  • un ou plusieurs captages proches exploités par le même service,
  • un ou plusieurs forages proches exploités par le même service,
  • une ou plusieurs sources proches exploitées par le même service,
  • un champ captant,
  • une prise d'eau de surface (en cours d'eau ou en retenue).

- l'usine de traitement à proximité de la prise d'eau,
- un ouvrage d'adduction à écoulement libre,
- un réservoir.

b) Concernant les périmètres de protection des eaux minérales :

- une source d'eau minérale naturelle.

1.5.2 - Les assiettes

a) Concernant les périmètres de protection des eaux potables :

- un périmètre de protection immédiate qui peut faire l'objet d'un emplacement réservé au POS/PLU,
- un périmètre de protection rapprochée,
- un périmètre de protection éloignée.

A noter que :

Dernière actualisation : 06/05/2011

- ces périmètres peuvent comporter des terrains disjoints (notamment des périmètres « satellites » de protection immédiate autour de zones d'infiltration en relation directe avec les eaux prélevée),
- les limites des périmètres rapprochés et éloignés suivent si possible les limites cadastrales (communes ou parcelles) et géographiques (cours d'eau, voies de communication).

b) Concernant les périmètres de protection des eaux minérales :

- un seul périmètre qui peut porter sur des terrains disjoints.

A noter : qu'il peut apparaître sur les plans un périmètre sanitaire d'émergence (PSE) délimité par l'acte d'autorisation d'exploiter, périmètre obligatoirement clôturé à l'intérieur duquel des servitudes de droit privé peuvent être constituées par conventions entre l'exploitant et d'éventuels propriétaires de terrains situés dans ce périmètre (art. R. 1322-16 du Code de la santé publique).

SERVITUDES DE TYPE EL3

SERVITUDES DE HALAGE ET DE MARCHEPIED

Servitudes reportées en annexe de l'article R. 126-1 du Code de l'urbanisme dans les rubriques :

II - Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipement
D - Communications
a) Cours d'eau

1 - Fondements juridiques

1.1 - Définition

Servitude de marchepied :

Les propriétés riveraines d'un cours d'eau ou d'un lac domanial sont grevées sur chaque rive d'une servitude de 3, 25 mètres, dite servitude de marchepied. Cette servitude interdit, dans cette bande de 3,25 mètres, aux propriétaires riverains de planter des arbres ou de se clore par des haies ou autrement.

Servitude de halage :

Servitude concernant les cours d'eau domaniaux où il existe une chemin de halage ou d'exploitation présentant un intérêt pour le service de la navigation. La servitude grève les propriétés dans un espace de 7,80 mètres de largeur le long des bords des-dits cours d'eau domaniaux, ainsi que sur les îles où il en est besoin.

Les propriétaires riverains ne peuvent planter des arbres ni se clore par des haies ou autrement qu'à une distance de 9,75 mètres sur les bords où il existe un chemin de halage ou d'exploitation.

Servitude à l'usage des pêcheurs :

Il existe sur les terrains grevés des servitudes de marchepied et de halage, une servitude dite « à l'usage des pêcheurs ». En effet, l'article L2131-2 du CGPPP dispose que « Tout propriétaire, locataire, fermier ou titulaire d'un droit réel, riverain d'un cours d'eau ou d'un lac domanial est tenu de laisser les terrains grevés de cette servitude de marchepied à l'usage du gestionnaire de ce cours d'eau ou de ce lac, des pêcheurs et des piétons. » En outre « Le long des canaux de navigation, les pêcheurs et les piétons peuvent user du chemin de halage et de la portion de berge faisant partie du domaine public, dans la mesure où le permet l'exploitation de la navigation. »

Sur décision de l'autorité administrative, le droit visé à l'alinéa précédent peut exceptionnellement être supprimé soit pour des raisons d'intérêt général, soit pour des raisons de sécurité lorsque les berges sont incluses dans des établissements industriels.

1.2 - Références législatives et réglementaires

Anciens textes :

- articles 15, 16 et 28 du Code du domaine public fluvial abrogés,

Dernière actualisation : 13/06/2013

- articles 424 du Code rural et L.235-9 du Code rural et de la pêche maritime abrogés.

Textes en vigueur :

- articles L.2131-2 à L.2131-6 du Code général de la propriété des personnes publiques.

1.3 - Bénéficiaires et gestionnaires

Bénéficiaires	Gestionnaires
Gestionnaires du cours d'eau ou lac domanial, pêcheurs et piétons.	MEEDDTL et services déconcentrés compétents.

1.4 - Procédures d'instauration, de modification ou de suppression

La servitude s'applique directement sans qu'une mesure réglementaire (décret ou arrêté) ne soit nécessaire.

1.5 - Logique d'établissement

1.5.1 - Les générateurs

Servitude de marchepied :

- un cours d'eau domanial,
- un lac domanial.

Servitude de halage :

- un cours d'eau domanial où il existe un chemin de halage ou d'exploitation présentant un intérêt pour le service de la navigation,
- les îles du cours d'eau domanial cité ci-dessus où il en est besoin.

1.5.2 - Les assiettes

Servitude de marchepied :

- 3,25 mètres sur chaque rive du générateur.

Remarque : Lorsque l'exercice de la pêche, le passage des piétons et les nécessités d'entretien et de surveillance du cours d'eau ou du lac le permettent, la distance de 3,25 mètres peut être exceptionnellement réduite, sur décision de l'autorité gestionnaire, jusqu'à 1,50 mètre.

Servitude de halage :

- un espace de 7,80 mètres de largeur le long des bords du générateur et 9,75 mètres sur les bords du générateur où il existe un chemin de halage ou d'exploitation.

Remarque : Lorsque l'intérêt du service de la navigation le permet, les distances de 7,80 mètres et de 9,75 mètres peuvent être réduites sur décision de l'autorité gestionnaire.

Dernière actualisation : 13/06/2013

HYDROCARBURES LIQUIDES

I. - GÉNÉRALITÉS

Servitudes relatives à la construction et à l'exploitation de pipe-lines par la société d'économie mixte des transports pétroliers par pipe-lines (T.R.A.P.I.L.).

Loi n° 49-1060 du 2 août 1949 modifiée par la loi n° 51-712 du 7 juin 1951, et notamment ses articles 6 et 7.

Décret n° 50-836 du 8 juillet 1950 modifié par le décret n° 63-82 du 4 février 1963.

Ministère de l'industrie et de l'aménagement du territoire (direction générale de l'énergie et des matières premières, direction des hydrocarbures).

II. - PROCÉDURE D'INSTITUTION

A. - PROCÉDURE

a) *Pipe-lines concernés*

Les pipe-lines et leurs annexes que la société d'économie mixte des transports pétroliers par pipe-lines (T.R.A.P.I.L..) est autorisée à construire et exploiter comme suit :

- entre la Basse-Seine et les dépôts d'hydrocarbures de la région parisienne (en application de l'article 6, alinéa 1, de la loi n° 49-1060 du 2 août 1949 modifiée) ;

- tous autres pipes-lines présentant un intérêt pour la défense nationale et autorisés par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article 6 de la loi n° 49-1060 du 2 août 1949 modifiée.

b) *Procédure*

A défaut d'accord amiable avec les propriétaires, les servitudes dont peut bénéficier la société de transports pétroliers par pipe-lines au titre des textes mentionnés au § 1 ci-dessus, sont instituées lors de la déclaration d'utilité publique des travaux (art. 7 de la loi n° 49-1060 du 2 août 1949 modifiée).

La société de transports pétroliers par pipe-lines distingue dans le plan parcellaire des terrains qu'elle établit en vue de la déclaration d'utilité publique des travaux, les terrains pour lesquels est demandée l'expropriation totale ou partielle et ceux qu'elle désire voir grever de servitudes (art. 3 *ter* du décret n° 50-836 du 8 juillet 1950 modifié).

Au cours de l'enquête parcellaire, les propriétaires font connaître s'ils acceptent l'établissement des servitudes ou s'ils demandent l'expropriation ; le propriétaire qui garde le silence sur ce point est réputé accepter l'établissement des servitudes.

L'arrêté de cessibilité pris au vu des résultats de l'enquête parcellaire détermine les parcelles frappées de servitudes et celles qui devront être cédées.

A défaut d'accord, le juge compétent prononce les expropriations ou décide l'établissement des servitudes conformément aux dispositions de l'arrêté de cessibilité (art. 4 du décret n° 50-836 du 8 juillet 1950 modifié).

B. - INDEMNISATION

(Art. 7 de la loi n° 49-1060 du 2 août 1949)

Indemnisation résultant de l'institution des servitudes

L'indemnité due en raison de l'établissement de la servitude correspond à la réduction permanente des droits des propriétaires des terrains grevés. La détermination définitive de son montant se poursuit conformément aux règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique (art. 4 du décret n° 50-836 du 8 juillet 1950 modifié).

Indemnisation résultant de l'exécution de travaux sur les terrains grevés de servitudes

L'indemnité due à raison des dommages causés par les travaux est à la charge du bénéficiaire. Le dommage est déterminé à l'amiable ou fixé par le tribunal administratif en cas de désaccord. En tout état de cause, sa détermination est précédée d'une visite contradictoire des lieux effectuée par l'ingénieur en chef du contrôle technique compétent, en présence des représentants respectifs de la société des transports pétroliers par pipe-lines et des propriétaires ou des personnes qui exploitent le terrain si tel est le cas (art. 5 du décret n° 50-836 du 8 juillet 1950 modifié). La demande d'indemnité doit être présentée au plus tard dans les deux ans à dater du moment où ont cessé les faits constitutifs du dommage.

C. - PUBLICITÉ

Notification aux propriétaires intéressés, de l'arrêté de cessibilité, dans les conditions prévues par l'article L. 13-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Publication de l'arrêté de cessibilité par voie d'affichage dans les communes intéressées et insertion dans un ou des journaux publiés dans le département (art. L. 13-2 et R. 11-20 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).

III. - EFFETS DE LA SERVITUDE

A. - PRÉROGATIVES DE LA T.R.A.P.I.L.

1° Prérogatives exercées directement par la T.R.A.P.I.L.

(Art. 7 de la loi n° 49-1060 du 2 août 1949 modifiée et art. 1er et 5 du décret n° 50-836 du 8 juillet 1950 modifié)

Possibilité pour le bénéficiaire d'enfouir à 0,60 mètre au moins de profondeur et dans une bande de terrain de 5 mètres de largeur comprise dans une bande de 15 mètres, une ou plusieurs canalisations avec leurs accessoires techniques et les conducteurs électriques nécessaires.

Possibilité pour le bénéficiaire de construire en limite de parcelles cadastrales, les bornes de délimitation et les ouvrages de moins de un mètre carré de surface nécessaires au fonctionnement de la conduite.

Possibilité pour le bénéficiaire d'essarter et d'élaguer tous les arbres et arbustes dans la bande de 15 mètres.

Possibilité pour le bénéficiaire ainsi que les agents de contrôle d'accéder en tout temps dans la bande des 15 mètres, pour la surveillance et la conduite de l'exécution de tous les travaux d'entretien et de réparation de celle-ci, conformément aux dispositions de l'article 5 du décret n° 50-836 du 8 juillet 1950 modifié.

2° Obligations de faire imposées au propriétaire

Néant.

B. - LIMITATIONS AU DROIT D'UTILISER LE SOL

1° Obligations passives

(Art. 7 de la loi n° 49-1060 du 2 août 1949 modifiée et article 2 du décret n° 50-836 du 8 juillet 1950)

Obligation pour les propriétaires de réserver le libre passage des agents chargés de la surveillance et de l'entretien de la conduite, ainsi que des agents de contrôle, dans la bande de servitude de 15 mètres.

Obligation pour les propriétaires de ne pas faire dans la bande réduite de 5 mètres où sont localisées les canalisations, ni constructions en dur, ni travail à plus de 0,60 mètre de profondeur ou à une profondeur moindre s'il y a dérogation administrative.

Obligation pour les propriétaires de s'abstenir de nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation de l'ouvrage, et notamment d'effectuer toutes plantations d'arbres ou d'arbustes.

LOI N° 49-1060 DU 2 AOÛT 1949

relative à la construction d'un pipe-line entre la Basse-Seine et la région parisienne et à la création d'une Société des transports pétroliers par pipe-line

L'Assemblée nationale et le Conseil de la République ont délibéré,

L'Assemblée nationale a adopté,

Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

Art. 1er. – Il sera constitué une société d'économie mixte dénommée « Société des transports pétroliers par pipe-line » dont l'objet sera l'acquisition, la construction et l'exploitation de canalisations pour le transport des hydrocarbures et toutes opérations annexes.

Art. 2. – Les statuts de la « Société des transports pétroliers par pipe-line » seront approuvés par décret en Conseil d'Etat, pris sur le rapport du ministre des finances, du ministre chargé des affaires économiques, du ministre chargé des transports et du ministre chargé des carburants.

Art. 3. – Le nombre des membres du conseil d'administration ne sera pas supérieur à quinze ; l'élection du président du conseil par celui-ci sera soumise à l'agrément des ministres désignés à l'article précédent.

Art. 4. – Les ministres chargés des transports et des carburants désigneront, par arrêté concerté, deux commissaires du Gouvernement. Les commissaires du Gouvernement pourront demander au conseil d'administration une seconde délibération au cas où ils l'estimeront utile ; ils pourront s'opposer à toute décision du conseil d'administration contraire à la politique générale du Gouvernement en matière de transports, de carburants et de combustibles. Les modalités et les effets de cette opposition seront déterminés par le règlement d'administration publique prévu à l'article 8 ci-dessous.

Art. 5. – Le capital social sera souscrit à concurrence de 51 p. 100 au moins et de 55 p. 100 au plus par l'Etat, par des personnes morales de droit public et par des sociétés soumises au contrôle financier de l'Etat qui accepteront de participer à la constitution de la société.

La part de l'Etat dans le capital social sera de 31 p. 100 et ne pourra en aucun cas être aliéné. Cette part pourra s'augmenter éventuellement de la part non souscrite par les personnes morales ou les sociétés visées à l'alinéa précédent. Elle sera constituée par l'apport :

1° D'une partie des canalisations du pipe-line Donges-Montargis ;

2° D'une somme d'un montant égal à celui de la cession éventuelle des canalisations du pipe-line Donges-Montargis, non utilisées pour le pipe-line prévu à l'article 6 ci-dessous ;

3° Du prélèvement sur les disponibilités de la caisse de compensation du pétrole et des produits dérivés, constituée par le décret du 9 mars 1919, des sommes nécessaires pour compléter la souscription de la totalité de sa part du capital telle qu'elle aura été fixée dans l'acte de société.

Art. 6. – La Société des transports pétroliers par pipe-line est autorisée à construire et à exploiter un pipe-line et ses annexes pour le transport des hydrocarbures entre la Basse-Seine et les dépôts d'hydrocarbures de la région parisienne dans les conditions précisées à l'article 7 ci-dessous.

Art. 7. – Les travaux afférents à la construction et à l'exploitation du pipe-line prévus à l'article précédent auront le caractère de travaux publics.

La Société des transports pétroliers par pipe-line pourra, après entente avec les services publics affectataires, utiliser dans la mesure nécessaire le domaine public et ses dépendances.

Elle prendra possession des terrains privés dont elle aura besoin pour la construction et l'exploitation du pipe-line à l'amiable ou, à défaut, dans les conditions prévues par le décret du 30 octobre 1935 relatif à l'expropriation et à l'occupation temporaire des propriétés nécessaires aux travaux militaires ; les attributions conférées par ce décret aux ministres militaires seront exercées par le ministre chargé des carburants.

La Société des transports pétroliers par pipe-line pourra, en outre, être autorisée à établir les canalisations sur des terrains dont elle n'aura pas la propriété ; les possesseurs de terrains grevés de la servitude de passage seront tenus de s'abstenir de tout acte susceptible de nuire au bon fonctionnement du pipe-line. L'assujettissement de la servitude donnera droit à une indemnité ; cette indemnité sera fixée, à défaut d'entente amiable, par l'autorité compétente pour se prononcer sur le montant de l'indemnité d'expropriation.

Lorsque le passage des canalisations mettra obstacle à l'utilisation normale des terrains et que le propriétaire en aura formulé la demande, la Société devra procéder à l'acquisition desdits terrains.

Art. 8. – Un ou plusieurs règlements d'administration publique détermineront les conditions d'application de la présente loi et, en particulier, celles de l'article 7.

2° Droits résiduels du propriétaire

Possibilité pour le propriétaire de demander, dans le délai de un an, à dater du jugement d'institution des servitudes, l'expropriation des terrains intéressés (art. 7 de la loi n° 49-1060 du 2 août 1949 modifiée et art. 3 du décret n° 50-836 du 8 juillet 1950 modifié).

Si, par suite de circonstances nouvelles, l'institution des servitudes vient à rendre impossible l'utilisation normale des terrains, possibilité à toute époque pour les propriétaires de demander l'expropriation des terrains grevés.

DÉCRET N° 50-839 DU 8 JUILLET 1950

portant règlement d'administration publique pour l'application des articles 7 et 8 de la loi n° 49-1060 du 2 août 1949 relative à la construction d'un pipe-line entre la Basse-Seine et la région parisienne et à la création d'une Société des transports pétroliers par pipe-line

Le président du conseil des ministres,

Sur le rapport du ministre de l'industrie et du commerce, du garde des sceaux, ministre de la justice, du ministre de la reconstruction et de l'urbanisme,

Vu le décret du 30 octobre 1935 sur l'expropriation et l'occupation temporaire des propriétés nécessaires aux travaux militaires ;

Vu la loi n° 49-1060 du 2 août 1949 relative à la construction d'un pipe-line entre la Basse-Seine et la région parisienne et à la création d'une Société des transports pétroliers par pipe-line, en particulier son article 8 aux termes notamment duquel : « Un ou plusieurs règlements d'administration publique détermineront les conditions d'application de la présente loi et, en particulier, celles de son article 7... » ;

Le Conseil d'Etat entendu,

Décrète :

Art. 1er. - La servitude de passage prévue à l'article 7 de la loi du 2 août 1949, relative à la construction d'un pipe-line entre la région parisienne et la Basse-Seine et à la création d'une Société des transports pétroliers par pipe-line, donne, à la Société des transports pétroliers par pipe-line, le droit, à l'intérieur d'une bande de terrain large de 15 mètres :

1° De faire passer dans le sol une ou plusieurs canalisations, avec leurs accessoires techniques et les conducteurs électriques nécessaires ; tous ces ouvrages seront localisés à l'intérieur d'une bande de terrain de 5 mètres (comprise dans celle de 15 mètres) où ils devront être enfouis à plus de 60 centimètres de profondeur ;

2° De construire, mais en limite des parcelles cadastrales seulement, les bornes et ouvrages nécessaires au fonctionnement du pipe-line, de moins d'un mètre carré de surface ;

3° D'accéder en tout temps audit terrain ; les fonctionnaires chargés du contrôle bénéficient du même droit d'accès ;

4° D'essarter tous arbres et arbustes ;

5° D'effectuer tous travaux d'entretien et de réparations conformément aux dispositions de l'article 5 ci-après.

Afin notamment d'assurer le maintien de certaines situations de fait compatibles avec le bon fonctionnement du pipe-line et sauf opposition de la Société des transports pétroliers par pipe-line, le président du tribunal, dans l'ordonnance prévue à l'article 3 ci-après, peut limiter les droits résultant de la servitude.

Art. 2. - La servitude oblige les propriétaires ou leurs ayants droit :

- à ne faire, dans la bande réduite de 5 mètres où sont localisées les canalisations, ni constructions en dur, ni travail à plus de 60 centimètres de profondeur ;

- à s'abstenir de tout acte de nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation de l'ouvrage et, notamment, à toute plantation d'arbres ou d'arbustes.

Art. 3. - Sous réserve des dispositions de l'article 4 ci-après, la servitude de passage est établie dans les conditions où est prononcée l'expropriation des terrains nécessaires aux travaux militaires, conformément au décret du 30 octobre 1935.

Conformément aux dispositions de la loi du 2 août 1949 susvisée, le président du tribunal prononce l'expropriation ou décide l'établissement des servitudes en en limitant, le cas échéant, le champ d'application ; il peut cependant, tout à la fois prononcer l'expropriation des terrains compris dans la bande de 5 mètres où seront enfouies les canalisations et, dans la limite maximum d'une bande expropriée ou grevée de servitudes de 15 mètres de largeur totale, frapper de servitude les terrains contigus. Le président du tribunal doit, si le propriétaire en fait la demande, prononcer l'expropriation des terrains clos et attenants à une habitation.

Art. 4. - Les personnes intéressées sont convoquées à la descente sur les lieux prévue à l'article 4 du décret du 30 octobre 1935 susvisé par une lettre recommandée avec demande d'avis de réception ; à cette lettre sont jointes une copie du présent décret et la liste, approuvée par le ministre chargé des carburants, des parcelles cadastrales dont la Société demande l'expropriation totale ou partielle et de celle qu'elle désire voir grever de la servitude.

Ces règlements d'administration publique seront contresignés, en ce qui le concerne, par le ministre de la reconstruction et de l'urbanisme.

Ils préciseront notamment les conditions dans lesquelles les projets d'exécution seront, avant toute mise à exécution, soumis pour avis au comité d'aménagement de la région parisienne ainsi qu'aux commissions départementales d'urbanisme des autres départements intéressés.

Ils fixeront notamment les formalités qui devront être observées de façon à permettre aux propriétaires et aux possesseurs de terrains susceptibles d'être grevés de la servitude de passage de présenter leurs observations avant l'occupation des terrains.

La présente loi sera exécutée comme loi de l'Etat.

Fait à Paris, le 2 août 1949.

VINCENT AURIOL

Par le Président de la République :

Le président du conseil des ministres,
HENRI QUEUILLE

Le ministre des finances et des affaires économiques,
MAURICE PETSCHE

Le ministre de la défense nationale,
PAUL RAMADIER

Le ministre des travaux publics, des transports et du tourisme,
CHRISTIAN PINEAU

Le ministre de l'industrie et du commerce,
ROBERT LACOSTE

Le ministre de la reconstruction et de l'urbanisme,
EUGÈNE CLAUDIUS-PETIT

Au cours de l'accomplissement des formalités prévues à l'article 5 du décret du 30 octobre 1935, la Société des transports pétroliers par pipe-line précise sur le terrain l'objet de ses demandes et, à moins qu'ils ne l'aient fait antérieurement, les propriétaires font connaître s'ils acceptent l'établissement de servitudes ou demandent l'expropriation.

Le propriétaire qui garde le silence est réputé pour le déroulement de la procédure accepter l'établissement des servitudes. Ultérieurement toutefois, ce propriétaire peut demander l'expropriation, soit à toute époque, si, par suite de circonstances nouvelles, l'existence de servitudes vient à rendre impossible l'utilisation normale du terrain, soit, en l'absence de telles circonstances, pendant un délai d'un an après l'accomplissement desdites formalités.

Dans le cas où le propriétaire demande l'expropriation, le procès-verbal prévu aux articles 7 et 8 du décret susvisé du 30 octobre 1935 est établi conformément à ces articles ; l'expert doit toutefois indiquer si l'utilisation normale du terrain peut ou non être maintenue ; il doit recueillir sur ce point l'avis des autres experts et les observations des parties.

Dans le cas où le propriétaire accepte l'établissement de la servitude et sauf demande de la Société, le procès-verbal n'indique que les éléments nécessaires à la fixation de l'indemnité due en raison de cet établissement.

Pour les parcelles qui ne sont pas expropriées, l'ordonnance du président du tribunal fixe seulement l'indemnité provisionnelle définie au 2° de l'article 10 du décret précité du 30 octobre 1935.

Les formalités ultérieures et notamment la détermination définitive du montant des indemnités se poursuivent de la même façon pour les parcelles expropriées et pour celles grevées de la servitude ; l'indemnité due en raison de l'établissement de la servitude correspond à la réduction permanente des droits des intéressés.

Art. 5. - L'exécution de travaux sur les terrains grevés de la servitude définie à l'article 1er doit être précédée d'une visite des lieux effectuée par l'ingénieur en chef du contrôle ou son délégué, dix jours au moins avant son commencement. Les personnes qui exploitent ces terrains ou, en leur absence, leurs représentants, à charge pour elles, le cas échéant, de prévenir les propriétaires qui pourraient être intéressés, seront convoquées à cette visite par l'ingénieur en chef du contrôle ou son délégué ; la convocation précisera la date et l'heure de la visite ; elle sera notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le maire de la commune en sera informé.

A défaut par les intéressés de se faire représenter sur les lieux, le maire désigne d'office une personne pour opérer contradictoirement avec le représentant de la Société.

Le procès-verbal de l'opération qui doit fournir les éléments nécessaires pour évaluer le dommage est dressé en trois expéditions destinées, l'une à être déposée à la mairie, et les deux autres à être remises aux parties intéressées.

S'il y a accord sur l'état des lieux, les travaux peuvent être commencés aussitôt ; s'il y a désaccord, la partie la plus diligente saisit le conseil de préfecture et les travaux pourront commencer aussitôt que le conseil aura rendu sa décision.

En cas d'urgence, le chef du service du contrôle, ou son délégué, peut, nonobstant les dispositions qui précèdent, autoriser l'occupation immédiate et d'office ; le maire de la commune en est informé ; notification immédiate est faite par ses soins aux intéressés. Un procès-verbal de l'état des lieux est dressé dans les vingt-quatre heures en présence du maire, ou de son délégué, en trois exemplaires comme ci-dessus.

Les dommages qui résultent de ces travaux et, de manière générale, tous ceux que ne couvre pas l'indemnité allouée à la suite de la procédure prévue à l'article 5 sont fixés, à défaut d'accord amiable, par le conseil de préfecture. La demande d'indemnité doit être présentée au plus tard dans les deux ans à partir du moment où ont cessé les faits constitutifs du dommage.

Art. 6. - Un arrêté du ministre chargé des carburants, pris après avis de la commission interministérielle des dépôts d'hydrocarbures, déterminera les mesures propres à assurer la police et la sûreté du pipe-line. Les fonctionnaires du service du contrôle et les agents de la Société des transports pétroliers par pipe-line pourront être assermentés afin, concurremment avec les officiers et les agents de la police judiciaire, de dresser procès-verbal des faits susceptibles de nuire directement ou indirectement au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation du pipe-line.

Art. 7. - Les documents soumis aux conférences entre services qui procéderont à la déclaration d'utilité publique des projets d'exécution du pipe-line seront communiqués au ministre de la reconstruction et de l'urbanisme par le ministre chargé des carburants en vue de leur examen soit par le service de l'aménagement de la région parisienne et le comité d'aménagement de la région parisienne, soit par les services départementaux de l'urbanisme et de l'habitation et les commissions départementales d'urbanisme intéressés.

Art. 8. – Le ministre de l'industrie et du commerce, le garde des sceaux, ministre de la justice, le ministre de la reconstruction et de l'urbanisme sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 8 juillet 1950.

HENRI QUEUILLE

Par le président du conseil des ministres :

Le ministre de l'industrie et du commerce,
JEAN-MARIE LOUVEL

Le garde des sceaux, ministre de la justice,
RENÉ MAYER

Le ministre de la reconstruction et de l'urbanisme,
EUGÈNE CLAUDIUS-PETIT

LOI N° 51-712 DU 7 JUIN 1951

portant modification de la loi n° 49-1060 du 2 août 1949 relative à la construction d'un pipe-line entre la Basse-Seine et la région parisienne et à la création d'une Société des transports pétroliers par pipe-line

L'Assemblée nationale et le Conseil de la République ont délibéré,

L'Assemblée nationale a adopté,

Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

Art. 1er. – Il est ajouté à l'article 6 de la loi n° 49-1060 du 2 août 1949 un deuxième alinéa ainsi conçu :

« Ladite Société pourra également être autorisée à construire et à exploiter tous autres pipe-lines et leurs annexes présentant un intérêt pour la défense nationale. Cette autorisation sera accordée par décret en Conseil d'Etat pris sur le rapport du ministre de la défense nationale, du ministre des finances et des affaires économiques, du ministre chargé des carburants et du ministre des travaux publics, des transports et du tourisme. Les conditions dans lesquelles seront assurées la construction et l'exploitation de ces pipe-lines et de leurs annexes seront déterminées par des conventions signées, au nom de l'Etat, par les mêmes ministres. »

Art. 2. – L'alinéa 1er de l'article 7 de la loi n° 49-1060 du 2 août 1949 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Les travaux afférents à la construction et à l'exploitation des pipe-lines prévus à l'article précédent ont le caractère de travaux publics intéressant directement la défense nationale. La déclaration d'utilité publique et la déclaration de l'urgence de ces travaux seront prononcées par décret en Conseil d'Etat pris sur le rapport du ministre de la défense nationale, du ministre des finances et des affaires économiques, du ministre de la reconstruction et de l'urbanisme, du ministre chargé des carburants et du ministre des travaux publics, des transports et du tourisme. »

La présente loi sera exécutée comme loi de l'Etat.

Fait à Paris, le 7 juin 1951.

VINCENT AURIOL

Par le Président de la République :

Le président du conseil des ministres,
HENRI QUEUILLE

Le ministre de la défense nationale,
JULES MOCIL

Le ministre des finances et des affaires économiques,
MAURICE PETSCHE

Le ministre du budget,
EDGAR FAURE

Le ministre des travaux publics, des transports et du tourisme,
ANTOINE PINAY

Le ministre de l'industrie et du commerce,
JEAN-MARIE LOUVEL

Le ministre de la reconstruction et de l'urbanisme,
EUGÈNE CLAUDIUS-PETIT

DÉCRET N° 63-82 DU 4 FÉVRIER 1963

portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi du 2 août 1949 et relatif aux travaux entrepris par la Société des transports pétroliers par pipe-line

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de l'industrie, du garde des sceaux, ministre de la justice, et du ministre de la construction,

Vu la loi n° 49-1060 du 2 août 1949 relative à la construction d'un pipe-line entre la Basse-Seine et la région parisienne et à la création d'une Société des transports pétroliers par pipe-line, modifiée par la loi n° 51-712 du 7 juin 1951, et notamment son article 8, aux termes duquel « un ou plusieurs règlements d'administration publique détermineront les conditions d'application de la présente loi, et en particulier celles de l'article 7 » ;

Vu le décret n° 50-836 du 8 juillet 1950 portant règlement d'administration publique pour l'application des articles 7 et 8 de la loi du 2 août 1949 susvisée ;

Vu la loi n° 50-1561 du 22 décembre 1950 portant règlement d'administration publique pour l'application de ladite loi du 2 août 1949 en ce qui concerne les pouvoirs des commissaires du Gouvernement, le contrôle technique, la police et la sécurité ;

Vu l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 modifiée portant réforme des règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu la loi n° 62-898 du 4 août 1962 tendant à accélérer la mise en œuvre de travaux publics ;

Vu l'article 11 de la loi n° 58-336 du 29 mars 1958 portant loi de finances pour l'année 1958, ensemble le décret n° 59-645 du 16 mai 1959 portant règlement d'administration publique pour son application et relatif à la construction dans la métropole des pipe-lines d'intérêt général destinés aux transports d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés ;

Le Conseil d'Etat entendu,

Décrète :

Art. 1er. – Les articles 3, 4 et 5 du décret du 8 juillet 1950 susvisé sont remplacés par les dispositions suivantes :

« *Art. 3.* – Pour la réalisation des opérations immobilières prévues au présent décret, la Société des transports pétroliers par pipe-line est assimilée à un service d'intérêt public au sens de l'article 7 du décret n° 49-1209 du 28 août 1949.

« A défaut d'accord amiable, le ministre chargé des carburants peut soit poursuivre pour le compte de la Société des transports pétroliers par pipe-line les acquisitions conformément à la législation et à la réglementation relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique, soit imposer les servitudes dans les conditions fixées aux articles 1er et 2 ci-dessus.

« *Art. 3* bis. – La demande de déclaration d'utilité publique est adressée par la Société des transports pétroliers par pipe-line au ministre chargé des carburants.

« A la demande de l'ingénieur en chef compétent, en vertu de l'article 38 du décret du 16 mai 1959, la Société fournit à ses frais, en un nombre suffisant d'exemplaires, les documents nécessaires à la constitution des dossiers en vue tant de l'enquête préalable visée à l'alinéa ci-dessous que de la consultation des services intéressés prévue à l'article 3 *ter*.

« A la demande du même ingénieur en chef, il est procédé à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération conformément à la réglementation relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique.

« *Art. 3* ter. – Le ministre chargé des carburants provoque une conférence entre les services intéressés et invite la Société des transports pétroliers par pipe-line à présenter ses observations et à faire de nouvelles propositions pour la réalisation de l'opération, dans le cas où des objections auraient été formulées au cours de l'instruction.

« Le ministre chargé des carburants consulte la commission interministérielle des dépôts d'hydrocarbures à titre d'instruction mixte, par application de l'article 10 du décret du 4 août 1955 sur les travaux mixtes. Cette commission doit donner son avis dans le délai d'un mois.

« Le plan parcellaire des terrains, établi par la Société des transports pétroliers par pipe-line dans les conditions prévues par la réglementation sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, distingue les terrains pour lesquels est demandée l'expropriation totale ou partielle et ceux que la Société désire seulement voir grever de la servitude. Au cours de l'enquête parcellaire dont l'ouverture est provoquée par la Société, les propriétaires font connaître, en ce qui concerne les terrains frappés de servitudes, s'ils acceptent l'établissement de celles-ci ou s'ils demandent l'expropriation.

« Le propriétaire qui garde le silence sur ce point est réputé, pour le déroulement de la procédure, accepter l'établissement de servitudes. Ultérieurement, toutefois, ce propriétaire peut demander l'expropriation soit à toute époque, si, par suite de circonstances nouvelles, l'existence des servitudes vient à rendre impossible l'utilisation normale du terrain, soit, en l'absence de toutes circonstances, dans le délai d'un an à compter de la décision judiciaire visée à l'article 4.

« *Art. 4.* - A l'issue de l'enquête parcellaire, l'ingénieur en chef compétent peut proposer que, sur les parcelles qu'il détermine, la servitude n'entraîne pas certains des effets prévus par les articles 1er et 2 ci-dessus dans la mesure où cette limitation est compatible avec une exploitation normale de l'ouvrage.

« L'arrêté de cessibilité, pris sur le vu du résultat de l'enquête parcellaire, dans les conditions prévues par la réglementation relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique, détermine les propriétés qui doivent être cédées et celles qui seront frappées de la servitude, en distinguant éventuellement les parcelles pour lesquelles il aura été fait application de l'alinéa précédent.

« A défaut d'accord amiable et sur le vu des pièces constatant que les formalités rappelées au présent décret ont été accomplies, le juge compétent prononce l'expropriation ou décide l'établissement des servitudes conformément aux dispositions de l'arrêté de cessibilité.

« La procédure ultérieure, et notamment la détermination définitive du montant des indemnités, se poursuit conformément à la réglementation relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique ; l'indemnité due en raison de l'établissement de la servitude correspond à la réduction permanente du droit des propriétaires des terrains grevés.

« *Art. 5.* - L'exécution de travaux sur les terrains grevés de la servitude doit être précédée d'une visite des lieux effectuée par l'ingénieur en chef compétent huit jours au moins avant le commencement des travaux.

« Les personnes qui exploitent ces terrains ou, en leur absence, leurs représentants, à charge pour elles, le cas échéant, de prévenir les propriétaires qui pourraient être intéressés, seront convoquées à la visite par celui qui y procède. La convocation précisera la date et l'heure de la visite ; elle sera notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le maire de la commune en sera informé.

« A défaut par les intéressés de se faire représenter sur les lieux, le maire désignera d'office une personne pour opérer contradictoirement avec le représentant de la Société.

« Le procès-verbal de l'opération, qui doit fournir les éléments nécessaires pour apprécier le dommage ultérieur, est dressé en trois expéditions destinées, une à être déposée à la mairie et les deux autres à être remises aux parties intéressées.

« S'il y a accord sur l'état des lieux, les travaux peuvent être commencés aussitôt ; s'il y a désaccord, la partie la plus diligente saisit le tribunal administratif et les travaux pourront commencer aussitôt que le tribunal aura rendu sa décision.

« Lorsque l'exécution des travaux l'exige, l'ingénieur en chef du contrôle technique peut, nonobstant les dispositions qui précèdent, autoriser l'occupation immédiate et d'office ; le maire de la commune en est informé ; notification immédiate est faite par ses soins aux intéressés. Un procès-verbal de l'état des lieux est dressé dans les vingt-quatre heures en présence du maire ou de son délégué, en trois exemplaires.

« Les dommages qui résultent des travaux seront fixés, à défaut d'accord amiable, par le tribunal administratif.

« Les indemnités pour dommages résultant de l'établissement ou de l'exploitation d'une conduite d'intérêt général sont entièrement à la charge de la Société des transports pétroliers par pipe-line, qui reste responsable de toutes les conséquences dommageables de son entreprise, tant envers l'Etat, les départements et les communes qu'envers les tiers.

« La demande d'indemnité doit être présentée au plus tard dans les deux ans à dater du moment où ont cessé les fait constitutifs du dommage. »

Art. 2. - Les dispositions des articles 23 à 32 du décret susvisé du 16 mai 1959 concernant l'occupation du domaine public et la traversée d'ouvrages d'intérêt public sont rendues applicables aux ouvrages entrepris par la Société des transports pétroliers par pipe-line, à l'exception de ceux de ces ouvrages qui sont construits ou exploités pour le compte de l'Etat. La Société des transports pétroliers par pipe-line est, pour l'application dudit décret, assimilée à un bénéficiaire d'autorisation.

Art. 3. - L'article 38 du décret susvisé du 16 mai 1959 concernant le contrôle est rendu applicable aux ouvrages entrepris par la Société des transports pétroliers par pipe-line. Le taux et la destination des redevances afférentes à la surveillance des épreuves en usine et sur place, telles que cette surveillance est prévue à l'alinéa 2 dudit article 38, seront déterminés par un arrêté conjoint du ministre chargé des carburants et du ministre des finances et des affaires économiques.

Art. 4. - Lorsque les ouvrages sont construits ou exploités pour le compte de l'Etat aux termes de conventions passées en application du deuxième alinéa de l'article 6 de la loi du 2 août 1949 susvisée, modifiée par la loi du 7 juin 1951, les attributions dévolues par le présent décret à l'ingénieur en chef du contrôle sont exercées par les fonctionnaires désignés par les ministres intéressés.

Art. 5. - L'article 4 du décret n° 50-1561 du 22 décembre 1950 relatif au contrôle de la Société des transports pétroliers par pipe-line et le décret n° 55-179 du 2 février 1955 relatif à l'utilisation du domaine public par ladite société sont abrogés.

Art. 6. – Le ministre de l'industrie, le garde des sceaux, ministre de la justice, le ministre des travaux publics et des transports, le ministre de l'intérieur, le ministre de la construction, le ministre des armées, le ministre des finances et des affaires économiques et le secrétaire d'Etat au budget sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 4 février 1963.

TRAPIL

SOCIÉTÉ
DES
TRANSPORTS
PÉTROLIERS
PAR
PIPELINE

7 et 9, RUE DES FRÈRES MORANE 75738 PARIS CEDEX 15
TÉL. : 01 55 76 80 00 - FAX : 01 55 76 80 03
www.trapil.com

D.D.T. 95 / COURRIER
22. AOU. 2014
ARRIVEE

arrivée PU le
25 AOUT 2014

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES
Service de l'Urbanisme, de l'aménagement
Et du développement durable
Pôle Urbanisme
Préfecture – CS 20105
5 avenue Bernard Hirsch
95010 CERGY-PONTOISE Cedex

A l'attention de Monsieur François LEFEBVRE

V/RÉF.
N/RÉF. **SCC/MYF 14-050**

AFFAIRE SUIVIE PAR : **01.55.76.82.21**
TÉL : **01.55.76.80.30**
FAX : **scolin-collet@trapil.com**
E-mail :

PARIS, le 20 août 2014

OBJET : - Canalisations de transport **-Le Havre – Paris LHP.1 branche Vigny TO1 (ø 10'')**
- Le Havre – Paris LHP.2 branche Vigny TO1 (ø 12'')
- Le Havre – Paris LHP.3 branche Petit Couronne (ø 20'')
- Département du **VAL D'OISE**
- Commune de **CERGY**
- Porter à connaissance des documents d'urbanisme
- Servitudes d'Utilité Publique
- Réseaux de canalisations de transport d'hydrocarbures TRAPIL

Monsieur,

En réponse à votre courriel du **8 août 2014,** nous vous confirmons que le territoire de la commune de **CERGY** est concerné par les servitudes d'utilité publique attachées à trois canalisations de transport d'hydrocarbures appartenant à la Société des Transports Pétroliers par Pipelines (TRAPIL).

A cet effet, vous trouverez ci-après un rappel des contraintes législatives et réglementaires qu'impliquent ces servitudes.

I. **REFERENCES TEXTUELLES** (désormais Art. L. & R.555-1 et suivants du code de l'environnement) :

La Société des Transports Pétroliers par Pipeline (TRAPIL), bénéficiaire de la servitude, a été créée par la loi n° 49-1060 du 2 août 1949.

Le décret n° 50-836 du 8 juillet 1950 portant règlement d'administration publique pour l'application des articles 7 et 8 de ladite Loi, a défini la servitude devant grever les terrains nécessaires à l'implantation des conduites destinées aux transports d'hydrocarbures et de leurs accessoires techniques.

Ce dernier texte a été abrogé le 5 mai 2012 par le décret n°2012-615 du 2 mai 2012 qui a créé dans le code de l'environnement les articles R.555-30 et suivants relatifs aux « *servitudes*

Édité le 26/05/2026 à 20:36

d'utilité publique – déclaration d'utilité publique » attachées aux canalisations de transport.

Les travaux de construction des canalisations de transport :
- Le Havre – Paris LHP.1 (ø 10'') et Le Havre – Paris LHP.2 (ø 12'') ont été déclarés d'utilité publique par décret du 19 mai 1952 ;
- Le Havre – Paris LHP.3 (ø 20'') ont été déclarés d'utilité publique par décret du 5 août 1964 ;

Conformément aux articles L. & R.126-1 du Code de l'Urbanisme et à l'article L.555-27-I avant dernier alinéa du code de l'environnement, les servitudes afférentes à ces canalisations doivent figurer dans les annexes graphiques du document d'urbanisme en vigueur (plan local d'urbanisme, cartes communales, etc.) et être représentées et identifiées selon **le Code National I1 BIS** (légende annexée à l'article A.126-1 dudit Code).

II. **SERVITUDES** (désormais Art. L.555-27 à L.555-29 & R.555-30-a, R.555-34 et R.555-35 du code de l'environnement) :

Pour mémoire, aux termes de l'article L.555-29 du code de l'environnement « ***L'exploitant d'une canalisation existante****, définie à l'article L.555-14,* ***conserve les droits [...] attachés aux servitudes existantes****, découlant d'une déclaration d'utilité publique [...] prise en application des dispositions législatives antérieures abrogées par l'ordonnance n°2010-418 du 27 avril 2010 [...] ».*

La servitude consentie par les propriétaires des terrains concernés par la construction des canalisations de transport visées en objet, donne à **TRAPIL**, le **DROIT** :

1°/ - Dans une bande de terrain de 5 mètres de largeur, qui est portée à 10 mètres en zones forestières :

a) d'enfouir dans le sol une ou plusieurs canalisations avec accessoires, une hauteur de 0,80 mètre minimum devant être respectée entre la génératrice supérieure des canalisations et le niveau du sol après les travaux ;
Il est précisé que cette hauteur de 0,80 mètre s'entend pour la traversée des ruisseaux et canaux tels que canaux d'irrigation, de drainage, sans que cette énumération soit limitative, de la Génératrice Supérieure des canalisations à la surface du lit présumé curé.

b) de construire, mais en limite de route et chemin ou en limite culturale seulement, les bornes de délimitation et les ouvrages de moins de 1 m² de surface, nécessaires au fonctionnement de la conduite ;

2°/ - Dans une bande de terrain de 15 mètres de largeur - dans laquelle est incluse la bande ci-dessus de 5 mètres (ou de 10 mètres en zones boisées) - d'accéder en tout temps, et d'exécuter les travaux nécessaires à la réalisation du pipeline et, ultérieurement, à l'exploitation, la surveillance, l'entretien et la réparation de la ligne ;

3°/ - De procéder aux enlèvements de toutes plantations, aux abattages ou essartages des arbres ou arbustes, nécessités par l'exécution ou l'entretien des ouvrages ;

et **OBLIGE** les dits **PROPRIETAIRES** ou leurs ayants droit :

a) à ne procéder, sauf accord préalable de la Société TRAPIL, dans la bande de 5 mètres où sont localisées les canalisations, à aucune construction, plantation d'arbres ou d'arbustes, ni à aucune façon culturale descendant à plus de 0,60 mètre de profondeur ;
Il est précisé que ces interdictions ne s'étendent pas à la bande complémentaire de 10 mètres de largeur, sauf dans les zones boisées où l'interdiction de planter des arbres ou arbustes s'étendra sur la bande de 10 mètres comprenant la bande de 5

mètres susvisée ;

b) à s'abstenir de tout acte de nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation de l'ouvrage ;

c) en cas de mutation, à titre gratuit ou onéreux, d'une ou de plusieurs parcelles considérées, à dénoncer au nouvel ayant droit, les servitudes dont elles sont grevées, en obligeant expressément celui-ci à les respecter en ses lieu et place.

d) A dénoncer, en cas de changement d'exploitant, ou occupant éventuel les servitudes concédées avec toutes les conséquences qui en résultent.

III. DISTANCES D'ELOIGNEMENT (désormais Art. L.555-16 & R.555-30-b du code de l'environnement) :

Dans le cadre de la réforme législative et réglementaire engagée pour cette catégorie d'installations, des mesures spécifiques de maîtrise des risques ont été, pour certaines, définies et, pour d'autres, renforcées au travers :

- **du code de l'environnement avec les articles L.555-16 & R.555-30-b,**
- **de l'arrêté du 4 août 2006 modifié portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques,**
- **et de la circulaire du 4 août 2006 relative au porter à connaissance à fournir dans le cadre de l'établissement des documents d'urbanisme en matière de canalisations de transport de matières dangereuses.**

Une de ces mesures vise à maîtriser le développement de l'urbanisation de part et d'autre du tracé des canalisations. La circulaire précise pour cela les modalités d'application de l'article L.121-2 du code de l'urbanisme, en ce qui concerne l'obligation pour le préfet de porter à la connaissance des communes ou de leurs groupements compétents les études techniques dont il dispose en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement dans le domaine du transport de matières dangereuses par canalisation. Les éléments transmis doivent permettre aux maires d'exercer leurs compétences en matière d'urbanisme, notamment en ce qui concerne les tronçons situés en zone urbanisée ou dans un environnement sensible.

La démarche de porter à connaissance repose sur la réalisation d'une étude de sécurité pour chaque canalisation impactant la commune, étude que TRAPIL a effectuée conformément aux articles 5 et 19 de l'arrêté susmentionné.

TRAPIL a transmis à la DRIEE, pour validation, le résultat des études de sécurité qui permettent de définir, sous réserve de particularités locales, les distances d'effets liées à la présence de ses canalisations de transport d'hydrocarbures. Ces distances, relatives aux sections de pipeline concernant la commune de **CERGY** sont détaillées ci-dessous.

Deux scénarii de référence sont étudiés pour déterminer les distances d'effet d'un accident. Ces scénarii sont :

- brèche de 70 mm maximum, suite à une agression externe. Ce scénario est le scénario de référence avant mise en place de mesures de réduction des risques. Les distances à considérer sont reprises dans les colonnes IRE, PEL et ELS du tableau ci-dessous.

	ELS : zone des dangers très graves	PEL : zone des dangers graves	IRE : zone des dangers significatifs
VN – T.01 (ø 10")	**180 mètres**	**235 mètres**	**300 mètres**
VN – T.01 (ø 12")	**180 mètres**	**235 mètres**	**300 mètres**
PC – T.01 (ø 20")	**165 mètres**	**220 mètres**	**280 mètres**

- brèche de 12 mm maximum, suite à une corrosion ou une fissuration sur la canalisation. Ce scénario réduit constitue après mise en place de mesures de réduction de risques conformes à un guide professionnel reconnu. Les distances d'effet sont limitées – voir détail dans tableau ci-dessous.

	ELS : zone des dangers très graves	PEL : zone des dangers graves	IRE : zone des dangers significatifs
VN – T.01 (ø 10")	**10 mètres**	**15 mètres**	**20 mètres**
VN – T.01 (ø 12")	**10 mètres**	**15 mètres**	**20 mètres**
PC – T.01 (ø 20")	**10 mètres**	**15 mètres**	**20 mètres**

Ces distances, une fois validées, sont susceptibles d'ajustement, notamment au niveau de points singuliers tels que les tronçons et installations aériens, zones à risque sismique ou sujettes à mouvement de terrain, etc.

Il appartient au Maire de la commune de **CERGY**, de déterminer, sous sa responsabilité, lors de l'établissement de son document d'urbanisme, les secteurs appropriés dans lesquels sont justifiées des restrictions de construction ou d'installation, comme le prévoit l'article R.123-11-b du code de l'urbanisme. Il doit également, lors de l'instruction des actes individuels d'urbanisme, utiliser en tant que de besoin, l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Il est rappelé que désormais, et pour les demandes de permis de construire déposées à compter du 5 mai 2012, le dossier joint à la demande de permis de construire comprend notamment « […]j) Dans le cas d'un projet de construction ou extension d'un établissement recevant du public de plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur à proximité d'une canalisation de transport, dans la zone de dangers définie au premier tiret du b de l'article R.555-30 du code de l'environnement, l'analyse de compatibilité du projet avec la canalisation du point de vue de la sécurité des personnes prévue à l'article R.555-31 du même code. » (article R.431-16 du code de l'urbanisme modifié par le décret du 2 mai 2012).

En particulier, si le maire envisage de permettre réglementairement la réalisation de projets dans les zones de dangers pour la vie humaine à travers la mise en révision et/ou l'élaboration du document d'urbanisme en vigueur (Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou carte communale (CC), etc.), les dispositions suivantes doivent être prises :

- dans la zone des dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles (cf. colonne IRE du premier tableau) : informer TRAPIL des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation,
- dans la zone des dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux (cf. colonne PEL du premier tableau) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie,

- dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs (cf. colonne ELS du premier tableau) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- pour les deux alinéas précédents, rechercher avec TRAPIL les mesures envisageables permettant de réduire les risques, pour, après mise en place de cas mesures par l'aménageur du projet, ne retenir que les distances d'effet du scénario réduit (cf. distances du deuxième tableau).
- Le maire informe le transporteur de tout permis de construire ou certificat d'urbanisme délivré dans l'une des zones mentionnées au b de l'article R 555-30.

En tout état de cause, même après mise en place de mesures de réduction des risques, la zone irréductible des dangers graves pour la vie humaine (premiers effets létaux) est de 15 mètres.

En conséquence, la zone de 15 mètres autour de la canalisation doit être exclue pour les projets amenant une densification de l'urbanisation.

Ces dispositions doivent être intégrées :

- lorsque la collectivité s'engage ou s'est engagée dans l'élaboration, la modification ou la révision de son document d'urbanisme,
- dès à présent dans le cadre de vos procédures d'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

IV. REGLEMENT DES ZONES :

Dans le ou les règlements des zones de votre document d'urbanisme en vigueur traversées par les ouvrages appartenant à la société TRAPIL, nous vous serions obligés de bien vouloir vérifier, au titre des dispositions relatives aux « *occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à des conditions particulières* », la présence – et à défaut, de bien vouloir ajouter, – la mention suivante :

« En outre, sont autorisées la construction et l'exploitation des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques, ainsi que les accessoires techniques nécessaires à leur exploitation, fonctionnement, maintenance ou leur protection »

V. SECURITE DES RESEAUX SOUTERRAINS, AERIENS OU SUBAQUATIQUES DE TRANSPORT OU DE DISTRIBUTION D.T/ D.I.C.T (désormais Art. L. et R.554-1 et suivants du code de l'environnement) :

Depuis le 1er juillet 2012, de nouvelles règles encadrent la préparation et l'exécution des travaux à proximité de notre réseau (articles L 554-1 et suivants, et articles R 554-20 à R 554-38, et articles L 555-19 et L 555-21 du code de l'environnement) suite à la publication d'un arrêté du 15 février 2012 pris en application du chapitre IV du titre V du livre V du code de l'environnement relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution.

De manière synthétique et dans les grandes lignes, ces nouvelles dispositions :

- définissent les obligations de consultation du Guichet unique et les obligations déclaratives à la charge du responsable de projet et de l'exécutant de travaux ainsi que les règles de préparation des projets de travaux, afin de fournir aux exécutants

de travaux des informations précises sur la localisation des réseaux et sur les précautions à prendre,
- prévoient l'encadrement des techniques de travaux appliquées à proximité immédiate des réseaux,
- imposent une autorisation d'intervention à proximité des réseaux,
-définissent les modalités d'arrêt des travaux en cas de risque constaté,
- fixent les sanctions administratives et pénales encourues en cas d'infraction ou de non-respect de ces obligations.

Pour la sécurité de tous, nous attirons une nouvelle fois votre attention sur la nécessité de respecter scrupuleusement vos obligations en cas de projets de travaux au voisinage de notre ouvrage.
Pour plus d'informations, vous pouvez consulter le site internet < www.reseaux-et-canalisations.gouv.fr »

A cet égard, les déclarations de projet de travaux (DT) et les déclarations d'intention de commencement de travaux (DICT), doivent être adressées à l'exploitant de l'ouvrage concerné :

Société TRAPIL - Division Maintenance
1 rue Charles Edouard Jeanneret, dit le Corbusier

ZAC du Technoparc

78300 POISSY

Nous souhaiterions rester associés aux différentes étapes de la procédure et avoir connaissance du dosser définitif, notamment le plan et le règlement de zonage ainsi que les annexes relatives aux servitudes d'utilité publique.

Enfin, nous vous prions de bien vouloir adresser toutes les correspondances relatives à l'élaboration, aux modifications et aux révisions de votre document d'urbanisme, à l'adresse suivante :

Société TRAPIL –SERVICE JURIDIQUE
7 et 9, rue des Frères Morane
75738 PARIS CEDEX 15

Restant à votre disposition, nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.



Sébastien COLIN-COLLET
Responsable Domanial et Environnement

P.J :
- Fiche "identification de l'ouvrage"
- Extrait de carte au **1/15 000ème** de la commune concernée avec le tracé de notre canalisations
- Code I 1BIS

DEPARTEMENT DU VAL D ' OISE

IDENTIFICATION DE L'OUVRAGE

PIPELINES LE HAVRE - PARIS
LHP.1 (ø 273 mm.) - LHP.2 (ø 323mm.) - LHP.3 (ø 508mm.)

REFERENCES JURIDIQUES

Code National de Référence (art.. R126.1 du code de l'Urbanisme) : **I 1 bis**

Textes instituant la servitude :
Servitudes relatives à la construction et à l'exploitation de pipeline par la Société des Transports Pétroliers par Pipeline (TRAPIL)
Loi 49-1060 du 2 août 1949 modifiée par la Loi 51-712 du 7 juin 1951
Décret 50-836 du 8 juillet 1950 modifié par le Décret 63-82 du 4 février 1963 pour application des articles 7 et 8 de la Loi 49-1060

Acte(s) lié(s) à l'Ouvrage : **Décret d'Utilité Publique du 19 mai 1952 pour LHP.1 et LHP.2**
(le cas échéant) **Décret d'Utilité Publique du 5 août 1964 pour LHP.3**

SERVICE GESTIONNAIRE

Société des Transports Pétroliers par Pipeline (TRAPIL)
7 et 9, rue des Frères Morane
75738 PARIS CEDEX 15
01.55.76.80.00

COMMUNES CONCERNEES

SAINT CLAIR SUR EPTE
BUHY
LA CHAPELLE EN VEXIN
SAINT GERVAIS
MAGNY EN VEXIN
CHARMONT
BANTHELU
CLERY EN VEXIN
GUIRY
GADANCOURT
AVERNES
THEMERICOURT
VIGNY
LONGUESSE
SAGY
COURDIMANCHE
ABLEIGES
CERGY
PONTOISE
ERAGNY
HERBLAY
PIERRELAYE
MONTIGNY LES CORMEILLES
LA FRETTE
FRANCONVILLE
CORMEILLES EN PARISIS
SANNOIS
ARGENTEUIL

SERVITUDE DE TYPE I3

SERVITUDES RELATIVES AU TRANSPORT DE GAZ NATUREL

Servitudes reportées en annexe de l'article R. 126-1 du Code de l'urbanisme dans les rubriques :

II - Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements
A - Énergie
a) Électricité et gaz

1 - Fondements juridiques

1.1 - Définition

Il s'agit des servitudes énumérées à l'article 35 modifié de la loi du 8 avril 1946 sur la nationalisation de l'électricité et du gaz, ainsi qu'à l'article 12 de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie, et plus particulièrement :

- de la servitude d'abattage d'arbres dont le titulaire d'une autorisation de transport de gaz naturel peut faire usage lors de la pose de canalisations ,
- et de la servitude de passage permettant d'établir à demeure des canalisations souterraines sur des terrains privés non bâtis, qui ne sont pas fermés de murs ou autres clôtures équivalentes.

Ces servitudes s'entendent sans dépossession de propriété : le propriétaire conserve le droit de démolir, réparer, surélever, de clore ou de bâtir, sous réserve de prévenir le concessionnaire un mois avant de démarrer les travaux.

1.2 - Références législatives et réglementaires

Chronologie des textes :

- Loi du 15 juin 1906 (art. 12) modifiée sur les distributions d'énergie,
- Décret du 29 juillet 1927 portant règlement d'administration publique (RAP) pour l'application de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie (art. 52 et 53 modifiés concernant l'enquête relative aux servitudes de l'article 12) - *abrogé par le décret n° 50-640 du 7 juin 1950*,
- Loi n° 46-628 du 8 avril 1946 (art. 35) modifiée sur la nationalisation de l'électricité et du gaz,
- Décret n°50-640 du 7 juin 1950 portant RAP pour l'application de l'article 35 de la loi du 8 avril 1946 sur la nationalisation de l'électricité et du gaz, en ce qui concerne la procédure de déclaration d'utilité publique en matière d'électricité et de gaz et pour l'établissement des servitudes prévues par la loi - *abrogés par le décret n° 70-492 du 11 juin 1970*,
- Décret n° 64-81 du 23 janvier 1964 portant RAP en ce qui concerne le régime des transports de gaz combustibles par canalisations (art. 25) - *abrogé par le décret n° 85-1108 du 15 octobre 1985*,
- Décret n° 70-492 du 11/06/1970 pris pour l'application de l'article 35 modifié de la loi du 8 avril 1946 concernant la procédure de déclaration d'utilité publique des travaux d'électricité et de gaz qui ne nécessitent que l'établissement de servitudes ainsi que les conditions d'établissement des dites servitudes, modifié notamment par :

  - Décret n°85-1109 du 15 octobre 1985 (art. 2 et 8-1 à 10),
  - Décret n° 93-629 du 25 mars 1993,
  - Décret n° 2003-999 du 14 octobre 2003.

Dernière actualisation : 06/05/2011

- Décret 85-1108 du 15 octobre 1985 relatif au régime des transports de gaz combustibles par canalisations modifié (art. 5 et 29),
- Loi 2003-8 du 3 janvier 2003 relative au marché du gaz et de l'électricité et aux services publics de l'énergie (art.24).

Textes de référence en vigueur :

- Loi du 15 juin 1906 modifiée (art. 12),
- Loi n° 46-628 du 8 avril 1946 modifiée (art. 35),
- Décret n° 67-886 du 6 octobre 1967 (art. 1 à 4),
- Décret n° 70-492 du 1/06/1970 modifié (titre I – chapitre III et titre II),
- Décret n° 85-1108 du 15 octobre 1985 modifié (art. 5 et 29),
- Loi n° 2003-8 du 3 janvier 2003 modifiée (art.24).

1.3 - Bénéficiaires et gestionnaires

Bénéficiaires	Gestionnaires
Les transporteurs de gaz naturel.	- les bénéficiaires, - le MEDDTL - Direction générale de l'énergie et du climat (DGEC), - les directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL).

1.4 - Procédure d'instauration de modification ou de suppression

I - Déclaration préalable d'utilité publique (DUP) des ouvrages de transport et de distribution de gaz en vue de l'exercice de servitudes.

Conformément aux dispositions des articles 2 à 4 et 8-1 à 10 du Décret n° 70-492 et des articles 6 à 9-II du Décret n° 85-1108,

a) Cette DUP est instruite :

- par le préfet ou les préfets des départements traversés par la canalisation

NB : pour les canalisations soumises à autorisation ministérielle, si plusieurs préfets sont concernés par la canalisation, un préfet coordonnateur désigné par le ministre chargé de l'énergie centralise les résultats de l'instruction.

- le dossier de DUP comprend notamment les pièces suivantes :

• Avant le décret n° 85-1109 du 15 octobre 1985 :

- une carte au 1/10 000 sur laquelle figurent le tracé des canalisations projetées et l'emplacement des autres ouvrages principaux existants ou à créer, tels que les postes de sectionnement ou de détente.

• Depuis le décret n° 85-1109 du 15 octobre 1985 :

- une carte au 1/25 000 comportant le tracé de la ou des canalisations projetées permettant de connaître les communes traversées, avec l'indication des emprunts envisagés du domaine public,
- une seconde carte établie à l'échelle appropriée et permettant de préciser, si nécessaire, l'implantation des ouvrages projetés.

Dernière actualisation : 06/05/2011

b) La DUP est prononcée :

- par Arrêté du préfet ou arrêté conjoint des préfets intéressés,
- et en cas de désaccord, par Arrêté du ministre chargé de l'énergie.

NB : à compter du décret n° 85-1109 du 15 octobre 1985 et jusqu'au Décret n° 2003-999 du 14 octobre 2003, la DUP était prononcée par arrêté ministériel pour les ouvrages soumis au régime de la concession.

II - Établissement des servitudes.

Conformément à l'article 11 et suivants du Décret n°70-492, les servitudes sont établies :

- après que le bénéficiaire ait notifié les travaux projetés directement aux propriétaires des fonds concernés par les ouvrages,
- par convention amiable entre le bénéficiaire et les propriétaires concernés par les servitudes requises,
- à défaut, par arrêté préfectoral pris :

    • sur requête adressée par le bénéficiaire au préfet précisant la nature et l'étendue des servitudes à établir,
    • au vu d'un plan et d'un état parcellaire par commune indiquant les propriétés qui doivent être atteintes par les servitudes,
    • après enquête publique.

- et notifié au demandeur, à chaque exploitant et à chaque propriétaire concerné.

1.5 - Logique d'établissement

1.5.1 - Les générateurs

- une ou des canalisations de transport et distribution de gaz,
- des ouvrages annexes tels que les postes de sectionnement ou de détente.

1.5.2 - Les assiettes

- le tracé de la ou des canalisations,
- l'emprise des annexes.

SERVITUDE DE TYPE I4

SERVITUDE RELATIVE AU TRANSPORT D'ENERGIE ELECTRIQUE

Servitudes reportées en annexe de l'article R. 126-1 du Code de l'urbanisme dans les rubriques :

II - Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements
A - Énergie
a) Électricité et gaz

1 - Fondements juridiques

1.1 - Définition

Il s'agit de deux catégories de servitudes instituées par la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie.

a) Les servitudes prévues aux alinéas 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 12 concernant toutes les distributions d'énergie électrique :

- servitude d'ancrage permettant d'établir à demeure des supports et ancrages pour conducteurs aériens d'électricité, soit à l'extérieur des murs ou façades donnant sur la voie publique, soit sur les toits et terrasses des bâtiments,
- servitude de surplomb permettant de faire passer les conducteurs d'électricité au-dessus des propriétés privées,
- servitude de passage ou d'appui permettant d'établir à demeure des canalisations souterraines, ou des supports pour conducteurs aériens, sur des terrains privés non bâtis, qui ne sont pas fermés de murs ou autres clôtures équivalentes,
- servitude d'élagage et d'abattage d'arbres permettant de couper les arbres et branches d'arbres qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages.

Il s'agit de servitudes n'entraînant aucune dépossession du propriétaire qui conserve le droit de démolir, réparer, surélever, de clore ou de bâtir, sous réserve de prévenir le concessionnaire un mois avant de démarrer les travaux.

b) Les périmètres instaurés en application de l'article 12 bis de part et d'autre d'une ligne électrique aérienne de tension supérieure ou égale à 130 kilovolts et à l'intérieur desquels :

- sont interdits :

  • des bâtiments à usage d'habitation,
  • des aires d'accueil des gens du voyage,
  • certaines catégories d'établissements recevant du public : structures d'accueil pour personnes âgées et personnes handicapées, hôtels et structures d'hébergement, établissements d'enseignement, colonies de vacances, établissements sanitaires, établissements pénitentiaires, établissements de plein air.

- peuvent être interdits ou soumis à prescriptions :

  • d'autres catégories d'établissements recevant du public,
  • des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et fabriquant, utilisant ou stockant des substances comburantes, explosibles, inflammables ou combustibles,

Dernière actualisation : 06/05/2011

sans toutefois qu'il puisse être fait obstacle à des travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension de l'existant sous réserve néanmoins de ne pas augmenter la capacité d'accueil d'habitants dans le périmètre des servitudes.

1.2 - Références législatives et réglementaires

Chronologie des textes :

- loi du 15 juin 1906 (art. 12) sur les distributions d'énergie,
- décret du 3 avril 1908 portant RAP pour l'application de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie électrique (abrogé par le décret du 29 juillet 1927),
- décret du 24 avril 1923 portant RAP pour l'application de la loi du 15 juin 1906 en ce qui concerne les concessions de transport d'énergie électrique à haute tension accordées par l'État (abrogé par le décret du 29 juillet 1927),
- loi de finances du 13 juillet 1925 (art. 298),
- décret du 29 juillet 1927 portant RAP pour l'application de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie(art. 52 et 53 modifiés concernant l'enquête relative aux servitudes de l'article 12) (abrogé par le décret 50-640),
- loi n° 46-628 du 8 avril 1946 (art. 35) modifiée, sur la nationalisation de l'électricité et du gaz,
- décret n°50-640 du 7 juin 1950 portant RAP pour l'application de l'article 35 de la loi du 8 avril 1946 sur la nationalisation de l'électricité et du gaz, en ce qui concerne la procédure de DUP en matière d'électricité et de gaz et pour l'établissement des servitudes prévues par la loi. (abrogés par le décret 70-492),
- décret n°67-886 du 6 octobre 1967 portant RAP pour l'application de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie et de la loi du 16 octobre 1919 relative à l'utilisation de l'énergie hydraulique (art. 1 à 4 relatifs aux conventions de reconnaissance des servitudes de l'article 12),
- décret n° 70-492 du 11 juin1970 pris pour l'application de l'article 35 modifié de la loi du 8 avril 1946 concernant la procédure de déclaration d'utilité publique des travaux d'électricité et de gaz qui ne nécessitent que l'établissement de servitudes ainsi que les conditions d'établissement des dites servitudes, modifié par :

  • décret n°85-1109 du 15 octobre 1985 modifiant le décret du 11 juin 1970,
  • décret n° 93-629 du 25 mars 1993 modifiant le décret du 11 juin 1970,
  • décret n°2004-835 du 19 août 2004 relatif aux servitudes d'utilité publique prévues par l'article 12bis de la loi du 15juin 1906 sur les distributions d'énergie,
  • décret n° 2009-368 du 1er avril 2009 relatif aux ouvrages électriques à haute et très haute tension réalisés en technique souterraine.

- loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (art. 5) introduisant un article 12bis dans la loi du 15 juin 1906.

Textes de référence en vigueur :

- loi du 15 juin 1906 (art. 12 et 12bis) modifiée,
- loi de finances du 13 juillet 1925 (art. 298),
- loi n° 46-628 du 8 avril 1946 (art. 35) modifiée,
- décret n°67-886 du 6 octobre 1967 (art. 1 à 4),
- décret n° 70-492 du 1 juin 1970 modifié.

1.3 - Bénéficiaires et gestionnaires

Bénéficiaires	Gestionnaires
a) Concernant les servitudes instaurées en application de l'article 12 : - les concessionnaires ou titulaires d'une	a) Concernant les servitudes instaurées en application de l'article 12 : - les bénéficiaires,

Dernière actualisation : 06/05/2011

autorisation de transport d'énergie électrique.	- le Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement (MEDDTL) - Direction générale de l'énergie et du climat (DGEC), - les directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL).
b) Concernant les servitudes instaurées en application de l'article 12 bis : - l'Etat, - les communes, - les exploitants.	b) Concernant les servitudes instaurées en application de l'article 12 bis : - les directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL).

1.4 - Procédure d'instauration de modification ou de suppression

▪ Procédure d'instauration :

a) Concernant les servitudes instaurées en application de l'article 12 :

I – Champ d'application

Les servitudes prévues aux alinéas 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 12 peuvent bénéficier :

- aux distributions d'énergie électrique déclarées d'utilité publique, la DUP étant prononcée en vue de l'exercice de servitudes sans recours à l'expropriation et dans les conditions suivantes :

• pour des ouvrages d'alimentation générale ou de distribution aux services publics et si tension < 63kV :

- sur production notamment d'une carte au 1/10000 comportant le tracé des lignes projetées et l'emplacement des autres ouvrages principaux existants ou à créer, tels que les postes de transformation
- sans enquête publique,
- avec éventuelle étude d'impact soumise à simple consultation,
- par arrêté du préfet du département ou arrêté conjoint des préfets des départements concernés,
- si désaccord entre les préfets, par arrêté du ministre chargé de l'électricité.

• pour des lignes directes de tension < 63kV :

- sur production notamment d'une carte au 1/10000 comportant le tracé des lignes projetées ainsi que l'emplacement et l'identité des exploitants des autres ouvrages principaux existants ou à créer, tels que les postes de transformation
- avec éventuelle étude d'impact
- après enquête publique conformément au code de l'expropriation
- par arrêté du préfet du département ou arrêté conjoint des préfets des départements concernés

• pour toutes les lignes et ouvrages de tension > ou = 63 kV, mais < 225kV :

- sur production d'une carte au 1/25000 (1/50000 avant le décret n°85-1109) comportant le tracé des lignes projetées et l'emplacement des autres ouvrages principaux existant ou à créer, tels que les postes de transformation avec, pour les lignes directes, indication de l'identité de leurs exploitants,
- au vu d'une étude d'impact,
- après enquête publique conformément au code de l'environnement, à l'exception des liaisons souterraines < 225kV,
- par arrêté du préfet du département ou arrêté conjoint des préfets des départements concernés,

- si désaccord entre les préfets, par arrêté du ministre chargé de l'électricité ou par arrêté conjoint du ministre chargé de l'électricité et du ministre chargé de l'urbanisme si la DUP emporte mise en compatibilité du document d'urbanisme.

• pour toutes les lignes et ouvrages de tension > ou = 225kV :

- sur production d'une carte au 1/25 000 (1/50 000 avant le décret n°85-1109) comportant le tracé des lignes projetées et l'emplacement des autres ouvrages principaux existant ou à créer, tels que les postes de transformation avec, pour les lignes directes, indication de l'identité de leurs exploitants,
- au vu d'étude d'impact,
- sur demande adressée au ministre chargé de l'électricité qui transmet, pour instruction, au préfet du département ou à un préfet coordonnateur si plusieurs départements concernés,
- après enquête publique conformément au code de l'environnement, à l'exception des liaisons souterraines de tension = 225kV et d'une longueur < ou = 15 km,
- par arrêté du ministre chargé de l'électricité ou arrêté conjoint du ministre chargé de l'électricité et du ministre chargé de l'urbanisme si la DUP emporte mise en compatibilité du document d'urbanisme.

- aux distributions d'énergie électrique placées sous le régime de la concession ou de la régie, non déclarées d'utilité publique mais réalisées avec le concours financier de l'État, des départements, des communes, des syndicats de communes , le bénéfice des servitudes de l'article 12 leur étant accordé sous les conditions suivantes :

• sans DUP, en application de l'article 298 de la loi de finances du 13 juillet 1925,
• sous réserve d'une DUP, s'agissant de la servitude d'appui prévue par l'alinéa 3° de l'article 12, lorsque l'emprise des supports dépasse 1m².

II - Mode d'établissement

- à l'initiative du demandeur, après notification des travaux projetés directement aux propriétaires des fonds concernés par les ouvrages

- par convention amiable entre demandeur et propriétaires concernés par l'une ou l'autre des servitudes

- à défaut, par arrêté préfectoral pris :

• sur requête adressée au préfet précisant la nature et l'étendue des servitudes à établir,
• au vu d'un plan et un état parcellaire par commune indiquant les propriétés qui doivent être atteintes par les servitudes,
• après approbation par le préfet du projet de détail des tracés de lignes,
• après enquête publique.

et notifié au demandeur, à chaque exploitant et à chaque propriétaire concerné.

b) Concernant les servitudes instaurées en application de l'article 12 bis :

La procédure d'institution est conduite par le préfet de département et les servitudes sont instaurées :

- sur production notamment d'un plan parcellaire délimitant le périmètre d'application des servitudes,
- après enquête publique conformément au code de l'expropriation,
- arrêté préfectoral emportant déclaration d'utilité publique des servitudes de l'article 12bis à l'intérieur du périmètre délimité.

▪ Procédure de suppression :

La suppression de tout ou partie des servitudes instaurées en application de l'article 12bis est prononcée par arrêté préfectoral.

Dernière actualisation : 06/05/2011

1.5 - Logique d'établissement

1.5.1 - Les générateurs

a) Les générateurs des servitudes prévues à l'article 12 sont l'ensemble des installations de distribution d'énergie électrique, notamment :

- les conducteurs aériens d'électricité,
- les canalisations souterraines de transport d'électricité,
- les supports de conducteurs aériens,
- des ouvrages, tels que les postes de transformation, etc...

b) Les générateurs des servitudes instaurées en application de l'article 12 bis sont :

- des lignes électriques aériennes de tension supérieure ou égale à 130 kilovolts.

1.5.2 - Les assiettes

a) Concernant les servitudes instaurées en application de l'article 12 :

Assiette de la servitude prévue à l'alinéa 1° :

- murs ou façades donnant sur une voie publique,
- toits et terrasses de bâtiments accessibles de l'extérieur.

Assiette de la servitude prévue aux alinéas 2° et 4° :

- le tracé de la ligne électrique

Assiette de la servitude prévue à l'alinéa 3° :

- le tracé de la canalisation souterraine,
- l'emprise du support du conducteur aérien.

b) Concernant les servitudes instaurées en application de l'article 12 bis :

L'assiette est constituée par un périmètre incluant au maximum :

- des cercles dont le centre est constitué par l'axe vertical des supports de la ligne et dont le rayon est égal à :

    - 30 mètres (40 mètres pour des lignes de tension > ou = 350 kV),
    - ou à la hauteur des supports si celle-ci est supérieure.

- une bande délimitée par la projection verticale au sol des câbles de la ligne électrique lorsqu'ils sont au repos,

- des bandes d'une largeur de 10 mètres, portée à 15 mètres pour des lignes de tension > ou = 350 kV, de part et d'autre du couloir prévu au 2°.

Dernière actualisation : 06/05/2011

Réseau de transport d'électricité

Recommandations à respecter aux abords des lignes électriques souterraines

De manière générale, il est recommandé :

- De conserver le de libre accès à nos installations,
- De ne pas implanter de supports (feux de signalisation, bornes, etc.) sur nos câbles, dans le cas contraire, prévoir du matériel de type démontable,
- De ne pas noyer nos ouvrages dans la bétonite de manière à ne pas les endommager et à en garantir un accès facile,
- De prendre toutes les précautions utiles afin de ne pas endommager nos installations pendant les travaux.

Concernant tous travaux :

- Chaque entreprise devant réaliser des travaux sur la commune devra appliquer le Décret n°2011-1241 du 5 octobre 2011, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution (déclaration de projet de travaux, déclaration d'intention de commencement de travaux...), ainsi que l'arrêté du 15 février 2012 pour son application.
- Toute déclaration devra obligatoirement être précédée d'une consultation du guichet unique auprès de l'INERIS, afin d'obtenir la liste et les coordonnées des exploitants des ouvrages en service concernés par les travaux.

Concernant les indications de croisement :

- Dans tous les cas cités ci après et conformément à l'arrêté du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique, il est obligatoire de respecter une distance minimum de 0,20 mètre en cas de croisement avec nos ouvrages.

Croisement avec nos fourreaux :

- Préférer les croisements par le dessous en évitant impérativement que les différentes installations reposent l'une sur l'autre.

Croisement avec nos caniveaux :

- Préférer les croisements par le dessous. Le croisement devra être réalisé à une distance conseillée de 0,5 mètre au-dessus ou au-dessous. Veiller à effectuer un soutènement efficace de nos ouvrages pour les croisements que vous ferez au-dessous.

Copyright RTE. Ce document est la propriété de RTE. Toute communication, reproduction, publication même partielle est interdite sauf autorisation écrite du Gestionnaire du Réseau de Transport d'Electricité (RTE)

Croisement avec un ouvrage brique et dalles :

▪ Préférer les croisements par le dessous. L'accessibilité de ces ouvrages doit rester libre en respectant une distance conseillée de 0,4 mètre minimum pour les croisements que vous effectuerez au-dessus.

▪ Veiller à maintenir efficacement ces ouvrages et à éviter tout mouvement de terrain qui entraînerait leur affaissement lors des croisements que vous réaliserez au-dessous.

▪ Effectuer, à proximité de nos ouvrages, un sondage à la main sur une profondeur de 1,50 mètre afin de les localiser et ne pas les endommager.

▪ Dans le cas où une canalisation serait parallèle à la liaison souterraine électrique, une distance minimum de 0,3 mètre est conseillée entre les deux génératrices.

Concernant les plantations :

▪ Ne pas implanter d'arbres à moins de 1,5 mètre de l'axe de nos ouvrages dans le cas d'essences à racines pivots et de 3 mètres dans le cas d'essences à racines traçantes,

▪ En cas d'essouchage, en présence d'ouvrages électriques, découper les racines et les laisser en terre,

▪ Lors de la pause de jardinières, bacs à fleurs, etc ..., l'accès aux ouvrages électriques devra être conservé en toutes circonstances, il est donc interdit de poser des bacs à fleurs « non démontables » au-dessus de ces derniers.

Particularité C.P.C.U.

• ***Dans le cas d'un parcours parallèle ou d'un croisement avec nos ouvrages :***

Les parcours au-dessus et au-dessous de nos ouvrages ainsi que les croisements au-dessus de nos ouvrages sont fortement déconseillés. Tout parallélisme ou croisement **à moins de 4 mètres** devra faire l'objet d'une étude d'élévation thermique des ouvrages électriques. Vous veillerez à maintenir efficacement les ouvrages électriques et à éviter tout mouvement de terrain qui entraînerait leur affaissement lors des croisements que vous réaliserez au-dessous.

• ***Dans tous les cas :***

- Une ventilation du caniveau vapeur à l'aide de bouches d'aération disposées de part et d'autre des câbles haute tension est nécessaire. La longueur ventilée, la plus courte possible, est déterminée en tenant compte du fait que ces bouches d'aération doivent être implantées, si possible, sous trottoir,

Copyright RTE. Ce document est la propriété de RTE. Toute communication, reproduction, publication même partielle est interdite sauf autorisation écrite du Gestionnaire du Réseau de Transport d'Electricité (RTE)

- Obturation du caniveau vapeur à l'aide de laine de verre à chaque extrémité de la longueur ventilée,
- Renforcement éventuel du calorifugeage des conduites de vapeur,
- Une pose éventuelle de thermocouple pour contrôler la température de la gaine extérieure des câbles ou la température à proximité de ceux-ci,

Les études réalisées doivent prendre en compte le respect de la dissipation thermique de nos ouvrages et l'échauffement éventuel produit par vos conduites.

Votre responsabilité restant entière dans le cas d'une contrainte d'exploitation des ouvrages électriques due à un échauffement provoqué par vos canalisations. Il en va de même dans le cas de dommages occasionnés aux ouvrages électriques lors de l'exécution des travaux.

Si le marché de travaux ou la commande des travaux n'est pas signé dans les trois mois suivant la date de la consultation du guichet unique, le responsable du projet renouvelle sa déclaration sauf si le marché de travaux prévoit des mesures techniques et financières permettant de prendre en compte d'éventuels ouvrages supplémentaires ou modifications d'ouvrages, et si les éléments nouveaux dont le responsable de projet a connaissance ne remettent pas en cause le projet.

Copyright RTE. Ce document est la propriété de RTE. Toute communication, reproduction, publication même partielle est interdite sauf autorisation écrite du Gestionnaire du Réseau de Transport d'Electricité (RTE)

Réseau de transport d'électricité

Recommandations à respecter aux abords des lignes électriques aériennes

Les aménagements paysagers - voirie et réseaux divers :

- Les arbres de hautes tiges seront à prohiber sous l'emprise de nos conducteurs,
- La hauteur de surplomb entre les conducteurs et les voies de circulation ne devra pas être inférieure à 9 mètres,
- Le franchissement de la traversée doit se faire en une seule portée,
- Le surplomb longitudinal des voies de communication dans une partie normalement utilisée pour la circulation des véhicules ou la traversée de ces voies sous un angle inférieur à 7° sont interdits,
- L'accès à nos pieds de supports doit rester libre dans un rayon de 5 m autour de ces derniers,
- Les canalisations métalliques transportant des fluides devront éviter les parcours parallèles à nos conducteurs et respecter une distance de 3 mètres vis-à-vis de nos pieds de supports.
- En cas de voisinage d'un support de ligne électrique aérienne très haute tension et d'une canalisation métallique de transport de gaz combustible, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés ou d'autres fluides dont la dissémination présente des risques particuliers, des dispositions sont à prendre pour que l'écoulement de défaut éventuel par le pied du support ne puisse entraîner le percement de la canalisation.

Les constructions :

- L'Article R.4534-108 du code du travail interdit l'approche soit directement soit à l'aide d'engins ou de matériaux d'un conducteur nu dans le domaine de la haute et très haute tension HTB (>50 000 Volts) à une distance inférieure à 5 mètres hors balancement des câbles,
- L'Article 12 de l'Arrêté du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique, interdit l'approche soit directement soit à l'aide d'engins ou de matériaux d'un conducteur nu dans le domaine de la Très Haute Tension (400 000 Volts) à une distance inférieure à 6 mètres hors balancement des câbles,
- Une distance supplémentaire de 2 mètres est recommandée en cas de surplomb accessible (terrasse, balcon, etc.),
- L'article 20 de l'Arrêté du 17 mai 2001 fixe à 100 mètres la distance de voisinage entre un établissement pyrotechnique ou de l'aplomb extérieur de la clôture qui entoure le magasin et l'axe du conducteur le plus proche (balancement du conducteur non compris),

Copyright RTE. Ce document est la propriété de RTE. Toute communication, reproduction, publication même partielle est interdite sauf autorisation écrite du Gestionnaire du Réseau de Transport d'Electricité (RTE)

▪ L'Article 71 de l'Arrêté du 17 mai 2001 interdit l'implantation de supports au voisinage d'un établissement d'enseignement, d'une installation d'équipement sportif ou d'une piscine en plein air,

▪ Au cas où l'Article 71 ne pourrait être appliqué, toutes les dispositions seront prises pour que les abords du pylône implanté sur la parcelle soient rendus inaccessibles (suppression de l'échelle d'accès sur une hauteur de 3 mètres),

▪ La nécessité de prescrire au-dessus de tous les terrains dans lesquels peut être pratiquée l'irrigation par aspersion, un dégagement suffisant sous les lignes, fixé à 6 mètres pour les conducteurs nus. Toutefois, dans le cas d'utilisation de gros diamètre d'ajutage près de lignes haute tension (>50000 volts), il convient, pour éviter tout risque pour les personnes, de les placer, par rapport à l'aplomb des câbles, à :

- 20 mètres si le diamètre d'ajutage est compris entre 26 et 33 mm limites comprises,
- 25 mètres si le diamètre est supérieur à 33 mm.

D'où l'interdiction aux services de secours (pompiers, etc.) de se servir de jets canon.

Les terrains de sport :

L'arrêté du 17 mai 2001 fixe :

▪ Une distance de 9 mètres minimum entre le conducteur le plus proche et le terrain de sport,

▪ Un surplomb longitudinal de celui-ci par les lignes haute tension est autorisé sous réserve que l'angle de traversée soit supérieur à 5° par rapport à l'axe des conducteurs,

▪ Tout sport de lancers ou tirs à distance devront s'effectuer dans la moitié de terrain non surplombé par la ligne afin d'éviter d'agresser les câbles,

▪ Les charpentes métalliques devront être reliées à la terre.

- **ATTENTION** : Les terrains d'installations d'équipements sportifs comprennent, notamment, les terrains d'éducation physique et sportive ainsi que les terrains pour les jeux d'équipes et l'athlétisme. Des distances minimales plus importantes peuvent être imposées selon le mode d'utilisation et la fréquentation des installations, en application de l'Article 99 (chapitre 3) de l'arrêté technique du 17 mai 2001.L'usage des cerfs-volants, ballons captifs, modèles réduits aériens commandés par fils est très dangereux à proximité de lignes aériennes. Il y a lieu de tenir compte de la présence de ces lignes pour les lancers et les tirs à distances (disques, javelot, marteau, pigeons d'argile, etc.)

Copyright RTE. Ce document est la propriété de RTE. Toute communication, reproduction, publication même partielle est interdite sauf autorisation écrite du Gestionnaire du Réseau de Transport d'Electricité (RTE)

- Chaque entreprise devant réaliser des travaux sur la commune devra impérativement respecter le décret n°2011-1241 du 5 octobre 2011 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution (déclaration de projets de travaux, déclaration d'intention de commencement de travaux ...), ainsi que l'arrêté du 15 février 2012 pour son application.

Afin que RTE puisse répondre avec exactitude et dans les plus brefs délais à la faisabilité de certains projets, les éléments ci-après devront être fournis :

- La côte N.G.F. du projet,
- Un plan du projet sur lequel l'axe de la ligne existante sera représenté,
- Un point de référence coté en mètre par rapport à un des pylônes de la ligne concernée,
- Un plan d'évolution des engins (grues, engins élévateurs, camions avec bennes basculantes, etc..) qui seront impérativement mis à la terre,
- L'entreprise devra tenir compte, lors de l'évolution de ces engins, de l'élingage des pièces qu'elle devra soulever.

Cette liste n'est pas exhaustive (voir documents de référence : Arrêté du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique, les dispositions réglementaires du code du travail article R.4534-707 et suivants, le Décret n°2011-1241 du 5 octobre 2011 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution) ainsi que l'arrêté du 15 février 2012 pour son application

Copyright RTE. Ce document est la propriété de RTE. Toute communication, reproduction, publication même partielle est interdite sauf autorisation écrite du Gestionnaire du Réseau de Transport d'Electricité (RTE)

SERVITUDES DE TYPE PM1

PLANS DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES (PPRNP) et PLANS DE PRÉVENTION DE RISQUES MINIERS (PPRM)

Servitudes reportées en annexe de l'article R. 126-1 du Code de l'urbanisme dans les rubriques :

IV- Servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques
B - Sécurité publique

1 - Fondements juridiques

1.1 - Définition

Il s'agit des servitudes résultant de l'établissement des plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) et des plans de prévention des risques miniers (PPRM) établis en application des articles L. 562-1 et suivants du code de l'environnement.

Les PPRNP sont destinés à la prévention des risques naturels tels que les inondations, les mouvements de terrain, les avalanches, les incendies de forêt, les séismes, les éruptions volcaniques, les tempêtes ou les cyclones.

Les PPRM sont quant à eux destinés à la prévention des risques miniers suivants : affaissements, effondrements, fontis, inondations, émanations de gaz dangereux, pollutions des sols ou des eaux, émissions de rayonnements ionisants.

Ces plans délimitent :

- les zones exposées aux risques dans lesquelles les constructions, ouvrages, aménagements et exploitations sont interdites ou soumises à conditions;
- les zones non directement exposées aux risques dans lesquelles les constructions, ouvrages, aménagements et exploitations sont interdites ou soumises à conditions car susceptibles d'aggraver les risques ou d'en provoquer de nouveaux.

Dans ces zones, les plans définissent :

- les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde qui doivent être prises, par les collectivités publiques dans le cadre de leurs compétences, ainsi que celles qui peuvent incomber aux particuliers;
- les mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions, des ouvrages, des espaces mis en culture ou plantés existants à la date de l'approbation du plan qui doivent être prises par les propriétaires, exploitants ou utilisateurs.

Dernière actualisation : 13/06/2013

1.2 - Références législatives et réglementaires

Anciens textes :

Pour les PPRNP :

- article 5 (paragraphe1) de la Loi n°82-600 du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles, modifié par la Loi n°87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs et abrogé par la Loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement ;
- Décret n°84-328 du 3 mai 1984 relatif à l'élaboration des plans d'exposition aux risques naturels prévisibles en application de l'article 5 de la Loi n°82-600 du 13 juillet 1982 précitée, abrogé et remplacé par le Décret n° 93-351 du 15 mars 1993 relatif aux plans d'exposition aux risques naturels prévisibles, abrogé et remplacé par le Décret n°95-1089 du 5 octobre 1995 relatif aux plans de prévention des risques naturels prévisibles.

Pour les PPRM :

- article 94 du code minier créé par la Loi n° 99-245 du 30 mars 1999 relative à la responsabilité en matière de dommages consécutifs à l'exploitation minière et à la prévention des risques miniers après la fin de l'exploitation modifié par la Loi n°2004-811 du 13 août 2004 de modernisation de la sécurité civile et abrogé par l'ordonnance n° 2011-91 du 20 janvier 2011 portant codification de la partie législative du code minier.

Textes en vigueur :

Les PPRNP et les PPRM sont soumis à la même réglementation. En effet, l'article L174-5 du nouveau code minier dispose « L'État élabore et met en œuvre des plans de prévention des risques miniers, dans les conditions prévues par les articles L. 562-1 à L. 562-7 du code de l'environnement pour les plans de prévention des risques naturels prévisibles. Ces plans emportent les mêmes effets que les plans de prévention des risques naturels prévisibles. »

- articles L562-1 à L562-9 du Code de l'environnement ;
- Décret n° 2011-765 du 28 juin 2011 relatif à la procédure d'élaboration, de révision et de modification des plans de prévention des risques naturels prévisibles;
- articles R562-1 à R562-10 du Code de l'environnement.

Cependant, le Décret n°2000-547 du 16 juin 2000 modifié relatif à l'application des articles 94 et 95 du code minier prévoit quelques adaptations pour les PPRM.

1.3 - Bénéficiaires et gestionnaires

Bénéficiaires	Gestionnaires
- le Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement (MEDDTL) - les Directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL); ou, pour l'Île-de-France, la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie (DRIEE-IF);	- le Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement (MEDDTL) - les Directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL); ou, pour l'Île-de-France, la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie (DRIEE-IF);

Dernière actualisation : 13/06/2013

- les Directions départementales des territoires (DDT ou DDTM).	- les Directions départementales des territoires (DDT ou DDTM).

1.4 - Procédure d'instauration, de modification ou de suppression

- Procédure d'élaboration :

- arrêté préfectoral prescrivant l'élaboration;
- enquête publique;
- arrêté préfectoral approuvant le plan;
- plan annexé au PLU.

Documents contenus, entre autres, dans les PPRNP et PPRM :

- une note de présentation indiquant le secteur géographique concerné, la nature des phénomènes naturels pris en compte et leurs conséquences possibles, compte tenu de l'état des connaissances;
- un ou plusieurs documents graphiques délimitant les zones mentionnées aux 1° et 2° du II de l'article L. 562-1 ;
- un règlement.

- Procédure de modification : (article R. 562-10-1 et R562-10-2 du Code de l'environnement)

La modification ne doit pas porter atteinte à l'économie générale du plan et peut notamment être utilisée pour :

- rectifier une erreur matérielle;
- modifier un élément mineur du règlement ou de la note de présentation;
- modifier les documents graphiques pour prendre en compte un changement dans les circonstances de fait.

La modification prescrite par un arrêté préfectoral fait l'objet d'une mise à disposition du public (projet de modification et exposé des motifs).

Association des communes et EPCI concernés, concertation et consultations effectuées dans les seules communes sur le territoire desquelles la modification est prescrite.

- Procédure de révision : (article R. 562-10 du Code de l'environnement)

Dans les formes prévues pour son élaboration.

Cependant, lorsque la révision ne porte que sur une partie du territoire couvert par le plan, seuls sont associés les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale concernés et les consultations, la concertation et l'enquête publique sont effectuées dans les seules communes sur le territoire desquelles la révision est prescrite.

1.5 - Logique d'établissement

1.5.1 - Les générateurs

Les plans de prévention des risques approuvés (zonages réglementaires).

1.5.2 - L'assiette

Dernière actualisation : 13/06/2013

Le secteur géographique concerné :

- un périmètre;
- des zones.

Dernière actualisation : 13/06/2013

SERVITUDES DE TYPE PT1

SERVITUDES DE PROTECTION DES CENTRES DE RECEPTION RADIOELECTRIQUES CONTRE LES PERTURBATIONS ELECTROMAGNETIQUES

Servitudes reportées en annexe de l'article R. 126-1 du Code de l'urbanisme dans les rubriques :

II – Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements
E – Télécommunications

1 - Fondements juridiques.

1.1 - Définition.

Afin d'assurer le bon fonctionnement des réseaux, des servitudes sont instituées en application des articles L. 57 à L. 62-1 du code des postes et des communications électroniques afin de protéger les centres radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques pouvant résulter du fonctionnement de certains équipements, notamment électriques.

Il convient de distinguer deux régimes :

- les servitudes instituées au bénéfice des centres radioélectriques concernant la défense nationale ou la sécurité publique (articles L.57 à L.62 du code des postes et des communications électroniques);

- les servitudes instituées au bénéfice des centres radioélectriques appartenant à des opérateurs privés (article L.62-1 du code des postes et des communications électroniques). Cependant, en l'absence de décret d'application de l'article L.62-1 du code des postes et des communications électroniques, les exploitants des réseaux de communications électroniques ouverts au public ne peuvent bénéficier de servitudes radioélectriques à ce jour.

La servitude a pour conséquence :

- l'obligation de faire cesser les perturbations électromagnétiques : Tout propriétaire ou usager d'une installation électrique produisant ou propageant des perturbations gênant l'exploitation d'un centre de réception est tenu de se conformer aux dispositions qui lui seront indiquées par le ministre en charge de l'exploitation ou du contrôle du centre en vue de faire cesser le trouble;

- l'interdiction faite , dans les zones de protection radioélectrique, aux propriétaires ou usagers d'installations électriques de produire ou de propager des perturbations se plaçant dans la gamme d'ondes radioélectriques reçues par le centre et présentant pour les appareils du centre un degré de gravité supérieur à la valeur compatible avec son exploitation;

- l'interdiction, dans les zones de garde radioélectrique, de mettre en service du matériel électrique susceptible de perturber les réceptions radioélectriques ou d'y apporter des modifications sans l'autorisation du ministre en charge de l'exploitation du centre.

Dernière actualisation : 17/04/2013

1.2 - Références législatives et réglementaires.

Textes en vigueur :

- Articles L. 57 à L. 62-1 du code des postes et des communications électroniques,
- Article L. 5113-1 du code de la défense,
- Articles R. 27 à R. 39 du code des postes et des communications électroniques,
- Arrêté du 21 août 1953 modifié relatif à l'établissement de la liste et des caractéristiques du matériel électrique dont la mise en service, la modification ou la transformation sont soumises à autorisation préalable dans les zones de garde radioélectrique.

1.3 - Bénéficiaires et gestionnaires.

Bénéficiaires	Gestionnaires
Ministères et exploitants publics de communications électroniques	

1.4 - Procédures d'instauration, de modification ou de suppression.

Servitudes instituées au bénéfice des centres radioélectriques concernant la défense nationale ou la sécurité publique :

- Demande du ministre intéressé ou de l'exploitant public de communications électroniques.;
- Arrêté préfectoral désignant les communes sur le territoire desquelles les agents qualifiés sont autorisés à procéder à une étude préliminaire;
- Enquête publique de droit commun;
- Avis de l'Agence nationale des fréquences (ANFR);
- Approbation par :
    - par décret pris sous le contreseing du ministre intéressé et du ministre du développement industriel et scientifique si avis favorable de l'ANFR;
    - par décret en Conseil d'État si avis défavorable de l'ANFR.

Les modifications de nature à entraîner un changement d'assiette ou une aggravation de la servitude obéissent au principe de parallélisme des formes et doivent donc êtres opérée conformément à la procédure d'instauration. En revanche, les servitudes peuvent être réduites ou supprimées par simple décret, sans qu'il y ait lieu de procéder à enquête publique.

Servitudes instituées au bénéfice des centres radioélectriques appartenant à des opérateurs privés :

- Demande du ministre intéressé ou de l'exploitant public de communications électroniques;
- Élaboration du plan de protection pour les centres de réception radio-électriques concernés contre les perturbations électromagnétiques déterminant les terrains sur lesquels s'exercent ces servitudes;
- Avis de l'Agence nationale des fréquences;
- Enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement;
- Avis des conseils municipaux concernés;
- Information des propriétaires des motifs qui justifient l'institution de la servitude et le choix de l'emplacement. Les propriétaires disposent d'un délai minimum de trois mois pour présenter leurs observations;
- Approbation par arrêté préfectoral.

En l'absence de décret d'application des articles L 56-1 et L 62-1 du code des postes et des communications électroniques, les exploitants des réseaux de communications électroniques ouverts au public ne peuvent bénéficier de servitudes radioélectriques à ce jour.

Dernière actualisation : 17/04/2013

1.5 - Logique d'établissement.

1.5.1 - Les générateurs.

Le générateur est le centre de réception radioélectrique.
Les centres de réception radioélectrique exploités par les différents départements ministériels ou se trouvant sous la tutelle de l'un d'eux sont classés en trois catégories d'après leur importance, la nature du service qu'ils assurent et leur situation géographique.

La limite du centre radioélectrique est constituée par le contour du polygone de surface minimum englobant toutes les installations techniques existantes ou projetées.

La superficie d'un centre ne peut toutefois excéder une certaine surface. La distance entre deux points quelconques du contour représentant la limite du centre ne doit pas excéder :

- 2 000 mètres pour un centre de 1re catégorie;
- 1 000 mètres pour un centre de 2e catégorie;
- 100 mètres pour un centre de 3e catégorie.

Dans le cas contraire, l'ensemble des installations techniques doit être fractionné en plusieurs îlots dont les limites répondent à ces conditions. Les zones de servitudes sont alors déterminées à partir de la limite de chacun de ces îlots.

1.5.2 - Les assiettes.

L'assiette comprend la zone de protection radioélectrique instituée aux abords du centre de réception radioélectrique. De plus, pour les centres de 1ère et 2ème catégorie, il est institué, à l'intérieur de la zone de protection, une zone de garde radioélectrique.

La distance maximale séparant la limite d'un centre radioélectrique et le périmètre des zones de servitudes ne peut excéder :

Pour des zones de protection radioélectrique :

- 200 m pour un centre de 3ème catégorie
- 1500 m pour un centre de 2ème catégorie
- 3000 m pour un centre de 1ère catégorie

Pour les zones de garde radioélectrique :

- 500 m pour un centre de 2ème catégorie
- 1000 m pour un centre de 1ère catégorie

Dernière actualisation : 17/04/2013

SERVITUDES DE TYPE PT2

SERVITUDES DE PROTECTION
DES CENTRES RADIO-ELECTRIQUES D'ÉMISSION ET DE RÉCEPTION
CONTRE LES OBSTACLES

Servitudes reportées en annexe de l'article R. 126-1 du Code de l'urbanisme dans les rubriques :

II - Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements
E - Télécommunications

1 - Fondements juridiques

1.1 - Définition

Afin d'assurer le bon fonctionnement des réseaux, des servitudes sont instituées en application des articles L. 54 à L. 56-1 du code des postes et des communications électroniques afin de protéger les centres radioélectriques contre les obstacles physiques susceptibles de gêner la propagation des ondes.

Il convient de distinguer deux régimes :

- les servitudes instituées au bénéfice des centres radioélectriques concernant la défense nationale ou la sécurité publique (articles L.54 à L.56 du code des postes et des communications électroniques);

- les servitudes instituées au bénéfice des centres radioélectriques appartenant à des opérateurs privés (article L.56-1 du code des postes et des communications électroniques). Cependant, en l'absence de décret d'application de l'article L.62-1 du code des postes et des communications électroniques, les exploitants des réseaux de communications électroniques ouverts au public ne peuvent bénéficier de servitudes radioélectriques à ce jour.

Un plan d'établissement des servitudes approuvé par décret fixe les zones qui sont soumises à servitudes. Quatre types de zone peuvent être créées :

- des zones primaires de dégagement et/ou zones secondaires de dégagement autour de chaque station émettrice ou réceptrice d'ondes radioélectriques utilisant des aériens directifs, ainsi qu'autour des laboratoires et centres de recherches radioélectriques;

- des zones spéciales de dégagement entre deux centres assurant une liaison radioélectrique par ondes de fréquence supérieure à 30 mégahertz (c'est-à-dire de longueur d'onde inférieure à 10 mètres);

- des secteurs de dégagement autour des stations de radiorepérage ou de radionavigation d'émission ou de réception.

Dernière actualisation : 28/08/2013

La servitude a pour conséquence :

- l'obligation, dans toutes ces zones, pour les propriétaires de procéder si nécessaire à la suppression ou la modification de bâtiments constituant des immeubles par nature en application des articles 518 et 519 du code civil. A défaut d'accord amiable, l'administration pourra procéder à l'expropriation de ces immeubles;

- l'interdiction, dans toutes ces zones, de créer des obstacles fixes ou mobiles dont la partie la plus haute excède les cotes fixées par le décret de servitudes sans autorisation du ministre qui exploite ou contrôle le centre;

- l'interdiction, dans la zone primaire de dégagement :
    - d'une station de sécurité aéronautique ou d'un centre radiogoniométrique, de créer ou de conserver tout ouvrage métallique fixe ou mobile, des étendues d'eau ou de liquides de toute nature pouvant perturber le fonctionnement de cette installation ou de cette station;
    - d'une station de sécurité aéronautique, de créer ou de conserver des excavations artificielles pouvant perturber le fonctionnement de cette station.

- l'interdiction, dans la zone spéciale de dégagement, de créer des constructions ou des obstacles situés au-dessus d'une ligne droite située à 10 mètres au-dessous de celle joignant les aériens d'émission et de réception, sans cependant que la limitation de hauteur imposée à une construction puisse être inférieure à 25 mètres.

1.2 - Références législatives et réglementaires

Textes en vigueur :

Articles L. 54 à L. 56-1 du code des postes et des communications électroniques;
Article L. 5113-1 du code de la défense;
Articles R. 21 à R. 26 et R.39 du code des postes et des communications électroniques.

1.3 - Bénéficiaires et gestionnaires

Bénéficiaires	Gestionnaires
Ministères et exploitants publics de communications électroniques	

1.4 - Procédures d'instauration, de modification ou de suppression

Servitudes instituées au bénéfice des centres radioélectriques concernant la défense nationale ou la sécurité publique :

- Demande du ministre intéressé ou de l'exploitant public de communications électroniques;
- Arrêté préfectoral désignant les communes sur le territoire desquelles les agents qualifiés sont autorisés à procéder à une étude préliminaire;
- Enquête publique de droit commun;
- Avis de l'Agence nationale des fréquences (ANFR);
- Accord préalable du ministre du développement industriel et scientifique et du ministre de l'agriculture requis;
- Approbation par :
    - par décret pris sous le contreseing du ministre intéressé et du ministre de la construction si accord préalable du ministre du développement industriel et scientifique et du ministre de l'agriculture;
    - par décret en Conseil d'État à défaut d'accord.

Les modifications de nature à entraîner un changement d'assiette ou une aggravation de la servitude obéissent au principe de parallélisme des formes et doivent donc êtres opérée conformément à la procédure d'instauration. En re-

vanche, les servitudes peuvent être réduites ou supprimées par simple décret, sans qu'il y ait lieu de procéder à enquête publique.

Servitudes instituées au bénéfice des centres radioélectriques appartenant à des opérateurs privés :

- Demande du ministre intéressé ou de l'exploitant public de communications électroniques;
- Élaboration du plan de protection pour les centres de réception radio-électriques concernés contre les perturbations électromagnétiques déterminant les terrains sur lesquels s'exercent ces servitudes;
- Avis de l'Agence nationale des fréquences;
- Enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement;
- Avis des conseils municipaux concernés;
- Information des propriétaires des motifs qui justifient l'institution de la servitude et le choix de l'emplacement. Les propriétaires disposent d'un délai minimum de trois mois pour présenter leurs observations;
- Approbation par arrêté préfectoral.

En l'absence de décret d'application des articles L 56-1 et L 62-1 du code des postes et des communications électroniques, les exploitants des réseaux de communications électroniques ouverts au public ne peuvent bénéficier de servitudes radioélectriques à ce jour.

1.5 - Logique d'établissement

1.5.1 - Les générateurs

Le centre radioélectrique d'émission et de réception.

La limite du centre radioélectrique est constituée par le contour du polygone de surface minimum englobant tous les éléments rayonnants ou collecteurs existants ou projetés. La superficie d'un centre ne peut toutefois excéder une certaine surface. La distance entre deux points quelconques du contour représentant la limite du centre ne doit pas excéder 2 000 mètres. Dans le cas contraire, l'ensemble des éléments rayonnants ou collecteurs doit être fractionné en plusieurs îlots dont les limites particulières répondent à cette condition. Les zones de servitudes sont alors déterminées à partir de la limite de chacun de ces îlots.

1.5.2 - Les assiettes

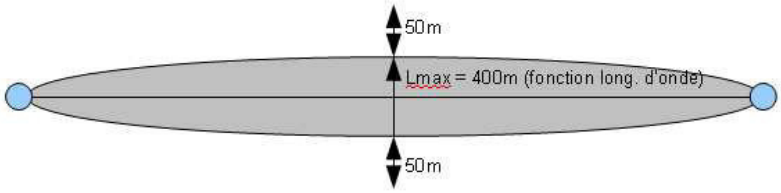
L'assiette comprend les zones primaires de dégagement, les zones secondaires de dégagement, les zones spéciales de dégagement et les secteurs de dégagement.

Distance maximale séparant la limite d'un centre radioélectrique et le périmètre des zones de servitudes :

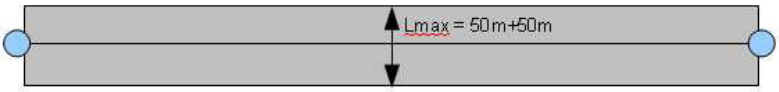
Cette distance ne peut excéder :
- 2 000 mètres dans le cas d'une zone secondaire de dégagement;
- 400 mètres dans le cas d'une zone primaire de dégagement entourant une installation de sécurité aéronautique ou un centre radiogoniométrique;
- 200 mètres dans le cas d'une zone primaire de dégagement entourant un centre autre que ceux précités;
- 5 000 mètres dans le cas d'un secteur de dégagement.

Largeur maximale d'une zone spéciale de dégagement protégeant une liaison radioélectrique :

Cette largeur entre deux points fixes comptée perpendiculairement à l'axe du trajet des ondes radioélectriques ne peut excéder 50 mètres de part et d'autre de l'ellipsoïde du faisceau hertzien.



En pratique, on assimile le faisceau à une bande et l'assiette ne dépassera pas 50m de part et d'autre de l'axe :



Largeur maximale d'un secteur de dégagement protégeant une station de radiorepérage ou de radionavigation :

Cette largeur ne peut excéder la largeur du secteur angulaire exploré par la station, augmenté, s'il y a lieu, d'une marge de sécurité d'un degré au plus au-delà des deux limites de ce secteur.

Dernière actualisation : 28/08/2013

SERVITUDES DE TYPE PT3

SERVITUDES ATTACHEES AUX RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Servitudes reportées en annexe de l'article R. 126-1 du Code de l'urbanisme dans les rubriques :

II – Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements
E – Télécommunications

1 - Fondements juridiques.

1.1 - Définition.

Servitudes sur les propriétés privées instituées au bénéfice des exploitants de réseaux de télécommunication (communication électronique) ouverts au public en vue de permettre l'installation et l'exploitation des équipements du réseau, y compris les équipements des réseaux à très haut débit fixes et mobiles :

- sur et dans les parties des immeubles collectifs et des lotissements affectées à un usage commun, y compris celles pouvant accueillir des installations ou équipements radioélectriques ;

- sur le sol et dans le sous-sol des propriétés non bâties, y compris celles pouvant accueillir des installations ou équipements radioélectriques ;

- au-dessus des propriétés privées dans la mesure où l'exploitant se borne à utiliser l'installation d'un tiers bénéficiant de servitudes sans compromettre, le cas échéant, la mission propre de service public confiée à ce tiers.

L'installation des ouvrages du réseau de télécommunication (communication électronique) ne peut faire obstacle au droit des propriétaires ou copropriétaires de démolir, réparer, modifier ou clore leur propriété. Toutefois, les propriétaires ou copropriétaires doivent, au moins trois mois avant d'entreprendre des travaux de nature à affecter les ouvrages, prévenir le bénéficiaire de la servitude.

Les agents des opérateurs autorisés doivent être munis d'une attestation signée par le bénéficiaire de la servitude et de l'entreprise à laquelle appartient cet agent pour accéder à l'immeuble, au lotissement ou à la propriété non bâtie. Lorsque, pour l'étude, la réalisation et l'exploitation des installations, l'introduction de ces agents dans les propriétés privées est nécessaire, elle est, à défaut d'accord amiable, autorisée par le président du tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé, qui s'assure que la présence des agents est nécessaire.

Le bénéficiaire de la servitude est responsable de tous les dommages qui trouvent leur origine dans les équipements du réseau. Il est tenu d'indemniser l'ensemble des préjudices directs et certains causés tant par les travaux d'installation et d'entretien que par l'existence ou le fonctionnement des ouvrages. A défaut d'accord amiable, l'indemnité est fixée par la juridiction de l'expropriation saisie par la partie la plus diligente.

1.2 - Références législatives et réglementaires.

Anciens textes :

- L. 46 à L. 53 et D. 408 0 D. 411 du code des postes et des télécommunications,

Dernière actualisation : 27/06/2013

- L.45-1 du code des postes et des communications électroniques transféré à l'article L. 45-9 du même code par la loi n° 2011-302 du 22 mars 2011 portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union européenne en matière de santé, de travail et de communications électroniques.

Textes en vigueur :

- L. 45-9, L. 48 et R. 20-55 à R. 20-62 du code des postes et des communications électroniques.

1.3 - Bénéficiaires et gestionnaires.

Bénéficiaires	Gestionnaires
Les exploitants de réseaux de télécommunication (communication électronique) ouverts au public	

1.4 - Procédures d'instauration, de modification ou de suppression.

1. Demande d'institution de la servitude par l'exploitant de réseau ouvert au public adressée au maire de la commune dans laquelle est située la propriété sur laquelle il envisage d'établir l'ouvrage, en autant d'exemplaires qu'il y a de propriétaires ou, en cas de copropriété, de syndics concernés plus trois. Le dossier de demande indique :

- La localisation cadastrale de l'immeuble, du groupe d'immeubles ou de la propriété, accompagnée de la liste des propriétaires concernés ;

- Les motifs qui justifient le recours à la servitude ;

- L'emplacement des installations, à l'aide notamment d'un schéma. Une notice précise les raisons pour lesquelles, en vue de respecter la qualité esthétique des lieux et d'éviter d'éventuelles conséquences dommageables pour la propriété, ces modalités ont été retenues ; elle précise éventuellement si l'utilisation d'installations existantes est souhaitée ou, à défaut, les raisons pour lesquelles il a été jugé préférable de ne pas utiliser ou emprunter les infrastructures existantes. Un échéancier prévisionnel de réalisation indique la date de commencement des travaux et leur durée prévisible.

2. Dans le délai d'un mois à compter de la réception de la demande d'institution de la servitude, le maire :

peut renvoyer vers une négociation pour le partage d'installations existantes : Invitation du demandeur par le maire, le cas échéant, à se rapprocher du propriétaire d'installations existantes, auquel il notifie cette invitation simultanément.

Si accord :

Les 2 parties conviennent des conditions techniques et financières d'une utilisation partagée.
Fin de la procédure si installation déjà autorisée et si l'atteinte à la propriété privée n'est pas accrue

Si désaccord :

Confirmation par l'opérateur au maire de sa demande initiale

Notifie au propriétaire ou, en cas de copropriété, au syndic identifié, ou à toute personne habilitée à recevoir la notification au nom des propriétaires, le nom ou la raison sociale de l'opérateur qui sollicite le bénéfice de la servitude.
Cette notification est accompagnée du dossier de demande d'institution de la servitude.
Les destinataires doivent pouvoir présenter leurs observations sur le projet dans un délai qui ne peut pas être inférieur à 3 mois.

Dernière actualisation : 27/06/2013

3. Institution de la servitude par arrêté du maire agissant au nom de l'État. L'arrêté spécifie les opérations que comportent la réalisation et l'exploitation des installations et mentionne les motifs qui justifient l'institution de la servitude et le choix de l'emplacement.

4. Notification de l'arrêté du maire au propriétaire ou, en cas de copropriété, au syndic et affichage en mairie aux frais du pétitionnaire.

L'arrêté instituant la servitude est périmé de plein droit si l'exécution des travaux n'a pas commencé dans les douze mois suivant sa publication.

Note importante : suite à l'ouverture du marché à la concurrence, la plupart des servitudes de télécommunication gérée par l'opérateur historique pourraient être annulées pour éviter de fausser la concurrence.

1.5 - Logique d'établissement.

1.5.1 - Les générateurs.

Les ouvrages du réseau de télécommunication (communication électronique).

1.5.2 - Les assiettes.

Les parcelles cadastrales figurant au plan joint à l'arrêté du maire instituant la servitude.

Dernière actualisation : 27/06/2013

SERVITUDES DE TYPE T1

SERVITUDES RELATIVES AUX VOIES FERREES

Servitudes reportées en annexe de l'article R. 126-1 du Code de l'urbanisme dans les rubriques :

II - Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements
D - Communications
c) Voies ferrées et aérotrains

1 - Fondements juridiques

1.1 - Définition

Il s'agit de servitudes concernant les propriétés riveraines des chemins de fer et instituées dans des zones définies par la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer et par l'article 6 du décret du 30 octobre 1935 modifié portant création de servitudes de visibilité sur les voies publiques à savoir :

- interdiction de procéder à l'édification de toute construction, autre qu'un mur de clôture, dans une distance de deux mètres d'un chemin de fer (art. 5 de la loi du 15 juillet 1845),

- interdiction de pratiquer, sans autorisation préalable, des excavations dans une zone de largeur égale à la hauteur verticale d'un remblai de chemin de fer de plus de trois mètres, largeur mesurée à partir du pied du talus (art. 6 de la loi du 15 juillet 1845),

- interdiction d'établir des couvertures en chaume, des meules de paille, de foin, et tout autre dépôt de matières inflammables, à une distance de moins de vingt mètres d'un chemin de fer desservi par des machines à feu, largeur mesurée à partir du pied du talus (art. 7 de la loi du 15 juillet 1845),

- interdiction de déposer, sans autorisation préfectorale préalable, des pierres ou des objets non inflammables à moins de cinq mètres d'un chemin de fer (art. 8 de la loi du 15 juillet 1845),

- Servitudes de visibilité au croisement à niveau d'une voie publique et d'une voie ferrée (art. 6 du décret-loi du 30 octobre 1935 et art. R. 114-6 du code de la voirie routière), servitudes définies par un plan de dégagement établi par l'autorité gestionnaire de la voie publique et pouvant comporter, suivant le cas conformément à l'article 2 du décret):

  • l'obligation de supprimer les murs de clôtures ou de les remplacer par des grilles, de supprimer les plantations gênantes, de ramener et de tenir le terrain et toute superstructure à un niveau au plus égal niveau qui est fixé par le plan de dégagement précité,
  • l'interdiction absolue de bâtir, de placer des clôtures, de remblayer, de planter et de faire des installations quelconques au-dessus du niveau fixé par le plan de dégagement.

1.2 - Références législatives et réglementaires

Textes abrogés :

Dernière actualisation : 13/06/2013

Décret-loi du 30 octobre 1935 modifié portant création de servitudes de visibilité sur les voies publiques, abrogé par la loi n°89-413 du 22 juin 1989 relative au code de la voirie routière (partie législative) et par le décret n°89-631 du 4 septembre 1989 relatif au code de la voirie routière (partie réglementaire).

Textes en vigueur :

Loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer - Titre Ier : mesures relatives à la conservation des chemins de fer (articles 1 à 11) ;

Code de la voirie routière (créé par la loi n° 89-413 et le décret n° 89-631) et notamment les articles :

- L. 123-6 et R.123-3 relatifs à l'alignement sur les routes nationales,
- L. 114-1 à L. 114-6 relatifs aux servitudes de visibilité aux passages à niveau,
- R. 131-1 et s. ainsi que R. 141-1 et suivants pour la mise en œuvre des plans de dégagement sur les routes départementales ou communales.

1.3 - Bénéficiaires et gestionnaires

Catégories de servitudes	Bénéficiaires	Gestionnaires
Servitudes instituées par la loi du 15 juillet 1845	- Réseau ferré de France	Le Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement (MEDDTL) : - Direction générale des infrastructures, des transports et de la mer (DGITM), - Direction des infrastructures terrestres (DIT). Directions régionales de RFF-SNCF
Servitudes de visibilité	Gestionnaire de la voie publique : - le préfet, - le département, - la commune.	

1.4 - Procédure d'instauration, de modification ou de suppression

Les caractéristiques des servitudes relatives aux voies ferrées sont contenues dans la loi elle-même.

Seules les servitudes de visibilité au croisement à niveau d'une voie publique et d'une voie ferrée font l'objet d'une procédure d'instauration spécifique, à savoir :

- un plan de dégagement détermine, pour chaque parcelle, les terrains sur lesquels s'exercent des servitudes de visibilité et définit ces servitudes,
- ce plan est soumis à enquête publique par l'autorité gestionnaire de la voie publique, enquête organisée dans les formes prescrites pour les plans d'alignement et conformément au Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (art. 11-19 à 11-27). Il est approuvé :

  • avant 1989, par arrêté préfectoral après avis du conseil municipal ou, s'il y a lieu, du conseil général,

• à partir de 1989, par arrêté préfectoral ou par délibération du conseil général ou du conseil municipal, selon qu'il s'agit d'une route nationale, d'une route départementale ou d'une voie communale.

1.5 - Logique d'établissement

1.5.1 - Les générateurs

Selon la catégorie de servitudes, le générateur sera :

- soit une voie de chemin de fer ou / et ses dépendances,
- soit un croisement de voie ferrée et de route.

1.5.2 - Les assiettes

Assiette de l'interdiction de construire :

- une bande de deux mètres mesurés :

  • soit de l'arête supérieure du déblai,
  • soit de l'arête inférieure du talus du remblai,
  • soit du bord extérieur des fossés du chemin,
  • et, à défaut, d'une ligne tracée à un mètre cinquante centimètres à partir des rails extérieurs de la voie de fer.

Assiette de la servitude relative aux excavations en pied de remblai de chemin de fer de plus de 3 mètres :

- une zone d'une largeur égale à la hauteur verticale du remblai.

Assiette de la servitude relative aux dépôts ou installations inflammables :

- une bande de 20 mètres mesurée à partir du pied du talus de chemin de fer.

Assiette de la servitude relative aux dépôts de pierres ou objets non inflammables :

- une bande de 5 mètres de part et d'autre du chemin de fer.

Lorsque la sûreté publique, la conservation du chemin et la disposition des lieux le permettront, les distances déterminées par les articles précédents pourront être diminuées par autorisations accordées après enquête.

Assiette de la servitude de visibilité aux passages à niveau :

- des parcelles ou parties de parcelles soumises à servitudes.

Dernière actualisation : 13/06/2013

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

geoportail-urbanisme

SERVITUDES DE TYPE T1

SERVITUDES DE PROTECTION DU DOMAINE PUBLIC FERROVIAIRE

Servitudes reportées en annexe des PLU et des cartes communales en application des articles R. 151-51 et R. 161-8 du code de l'urbanisme et figurant en annexe au Livre Ier dans les rubriques :

II – Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements

D –Communications
c) Transport ferroviaire ou guidé

1 Fondements juridiques

1.1 Définition

1.1.1 Servitudes le long de l'emprise de la voie ferrée applicables aux propriétés riveraines du domaine public ferroviaire

Définition de l'emprise de la voie ferrée

L'emprise de la voie ferrée est définie à l'article R. 2231-2 du code des transports, selon le cas, à partir :

- De l'arête supérieure du talus de déblai, ou du nu arrière du mur de soutènement ou de la paroi revêtue associée ;

- De l'arête inférieure du talus du remblai, ou du nu avant du mur de soutènement ou de la paroi revêtue associée ;

- Du bord extérieur des fossés ;

- Du bord extérieur de l'ouvrage d'art aérien ;

- Du bord extérieur du quai ;

- De la surface extérieure, ou extrados, de l'ouvrage d'art souterrain ;

- De la clôture de la sous-station électrique ;

- Du mur du poste d'aiguillage ;

- De la clôture de l'installation radio.

A défaut, à partir d'une ligne tracée, soit à :

- 2,20 m pour les lignes ou sections de ligne où il n'est pas circulé ou circulé jusqu'à 160 km/ h, à partir du bord extérieur du rail de la voie ferrée ;
- 3 m pour les lignes ou section de lignes où il est circulé à plus de 160 km/ h, à partir du bord extérieur du rail de la voie ferrée.

Servitudes le long de l'emprise de la voie ferrée

Servitudes d'écoulement des eaux (article L. 2231-2 du code des transports)

Les servitudes d'écoulement des eaux prévues par les articles 640 et 641 du code civil sont applicables aux propriétés riveraines du domaine public ferroviaire. Tout déversement, écoulement ou rejet direct ou indirect, qu'il soit diffus ou non, d'eaux usées, d'eaux industrielles ou de toute autre substance, notamment polluante ou portant atteinte au domaine public ferroviaire, est interdit sur le domaine public ferroviaire.

Servitudes portant sur les arbres, branches, haies ou racines empiétant sur le domaine public ferroviaire (article L. 2231-3 et R. 2231-3 du code des transports)

Il est interdit d'avoir des arbres, branches, haies ou racines qui empiètent sur le domaine public ferroviaire, compromettent la sécurité des circulations ou gênant la visibilité de la signalisation ferroviaire. Les propriétaires sont tenus de les élaguer, de les tailler ou de les abattre afin de respecter cette interdiction.

Pour des raisons impérieuses tenant à la sécurité des circulations ferroviaires, les opérations d'élagage, de taille ou d'abattage des arbres, branches, haies ou racines peuvent être effectuées d'office, aux frais du propriétaire, par le gestionnaire.

Distances minimales à respecter pour les constructions (articles L. 2231-4 et R. 2231-4 du code des transports)

Sont interdites les constructions (autres qu'un mur de clôture) ne respectant pas les distances minimales d'implantation mentionnées ci-dessous :

- 2 mètres à partir de l'emprise de la voie ferrée définie à l'article R. 2231-2 du code des transports ;
- 3 mètres à partir de la surface extérieure ou extrados des ouvrages d'arts souterrains ;
- 6 mètres à partir du bord extérieur des ouvrages d'art aériens.

Cette interdiction de construction ne s'applique pas aux procédés de production d'énergies renouvelables intégrés à la voie ferrée ou installés aux abords de la voie ferrée, dès lors qu'ils ne compromettent pas la sécurité des circulations ferroviaires, le bon fonctionnement des ouvrages, des systèmes et des équipements de transport ainsi que leur maintenabilité.

Distances minimales à respecter concernant les terrassements, excavations ou fondations (articles L. 2231-5 et R. 2231-5 du code des transports)

Des distances minimales par rapport à l'emprise de la voie ferrée ou, le cas échéant, par rapport à l'ouvrage d'art, l'ouvrage en terre ou la sous-station électrique doivent être respectées.

Lorsque la voie se trouve en remblai de plus de 3 mètres au-dessus du terrain naturel, la distance est égale à la hauteur verticale du remblai, mesurée à partir du pied du talus.

Il est interdit de réaliser, dans une distance inférieure à 50 mètres de l'emprise de la voie ferrée et sans la mise en œuvre d'un système de blindage, tout terrassement, excavation ou fondation dont un point se trouverait à une profondeur égale ou supérieure aux deux tiers de la longueur de la projection horizontale du segment le plus court le reliant à l'emprise de la voie ferrée.

Distances minimales à respecter concernant les dépôts et les installations de système de rétention d'eau (articles L. 2231-6 et R. 2231-6 du code des transports)

Une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'emprise de la voie ferrée doit être respectée concernant les dépôts, de quelque matière que ce soit, et les installations de système de rétention d'eau.

Obligation d'information préalable auprès du gestionnaire d'infrastructure concernant les projets de construction, d'opération d'aménagement ou d'installation pérenne ou temporaire (articles L. 2231-7 et R. 2231-7 du code des transports)

Les projets de construction, d'opération d'aménagement ou d'installation pérenne ou temporaire, y compris les installations de travaux routiers, envisagés à une distance de moins de 50 m par rapport à l'emprise de la voie ferrée ou à une distance de 300 à 3000 m d'un passage à niveau, font l'objet d'une information préalable auprès du gestionnaire d'infrastructure et, le cas échéant, du gestionnaire de voirie routière.

De plus, sur proposition du gestionnaire d'infrastructure et, le cas échéant, du gestionnaire de voirie routière, le représentant de l'Etat dans le département peut imposer des prescriptions à respecter pour préserver la sécurité de l'infrastructure ferroviaire et, le cas échéant, routière et des propriétés riveraines.

Le gestionnaire d'infrastructure est informé par le maître d'ouvrage d'un projet de construction, d'opération d'aménagement, ou d'installation pérenne ou temporaire, y compris les installations de travaux routiers, dès lors que le projet est arrêté dans sa nature et ses caractéristiques essentielles et avant que les autorisations et les actes conduisant à sa réalisation effective ne soient pris.

Le gestionnaire d'infrastructure dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de l'information pour proposer au représentant de l'Etat dans le département d'imposer des prescriptions à respecter pour préserver la sécurité de l'infrastructure ferroviaire et, le cas échéant, routière ainsi que celle des propriétés riveraines.

Ces dispositions n'entreront en vigueur qu'à compter de la publication de l'arrêté du ministre chargé des transports listant les catégories de projets de construction, d'opération d'aménagement ou d'installation pérenne ou temporaire soumis à cette obligation d'information ainsi que les distances à respecter.

Servitudes permettant la destruction des constructions, terrassements, excavations, fondations ou dépôts, installations de système de rétention d'eau existants (article L. 2231-8 du code des transports)

Lors de la construction d'une nouvelle infrastructure de transport ferroviaire, si la sécurité ou l'intérêt du service ferroviaire l'exigent, le représentant de l'Etat dans le département peut faire supprimer les constructions, terrassements, excavations, fondations ou dépôts, de quelque matière que ce soit, ainsi que les installations de système de rétention d'eau, existants dans les distances mentionnées aux articles L. 2231-4, L. 2231-5 et L. 2231-6 du code des transports.

Entretien des constructions existantes lors de la construction d'une nouvelle infrastructure de transport ferroviaire (article L. 2231-8 et R. 2231-8 du code des transports)

Lors de la construction d'une nouvelle infrastructure de transport ferroviaire les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions de l'article L. 2231-4 et dont l'état a été constaté dans des conditions précisées à l'article R. 2231-8, peuvent uniquement être entretenues dans le but de les maintenir en l'état.

Possibilité de réduire les distances à respecter concernant les constructions, terrassements, excavations, fondations ou dépôts, installations de système de rétention d'eau (article L. 2231-9 du code des transports)

Lorsque la sécurité et l'intérêt du domaine public ferroviaire le permettent, les distances mentionnées aux articles L. 2231-4, L. 2231-5 et L. 2231-6 peuvent être réduites en vertu d'une autorisation motivée délivrée par le représentant de l'Etat dans le département, après avoir recueilli l'avis du gestionnaire d'infrastructure et, le cas échéant, du gestionnaire de voirie routière. Cette autorisation peut éventuellement être assortie de prescriptions à respecter pour préserver la sécurité de l'infrastructure ferroviaire et des propriétés riveraines.

1.1.2 Servitudes de visibilité aux abords des passages à niveau

Les servitudes de visibilité s'appliquent à la diligence de l'autorité gestionnaire de la voie aux propriétés riveraines ou voisines du croisement à niveau d'une voie publique et d'une voie ferrée (article L. 114-6 code de la voirie routière).

Ces servitudes génèrent des obligations et des droits :

- L'obligation de supprimer les murs de clôtures ou de les remplacer par des grilles, de supprimer les plantations gênantes, de ramener et de tenir le terrain et toute superstructure à un niveau au plus égal niveau qui est fixé par le plan de dégagement (1° de l'article L.114-2) ;

- L'interdiction absolue de bâtir, de placer des clôtures, de remblayer, de planter et de faire des installations quelconques au-dessus du niveau fixé par le plan de dégagement (2° de l'article L.114-2) ;

- Le droit pour l'autorité gestionnaire de la voie d'opérer la résection des talus, remblais et de tous obstacles naturels de manière à réaliser des conditions de vue satisfaisantes (3° de l'article L.114-2).

Un plan de dégagement détermine pour chaque parcelle les terrains sur lesquels s'exercent les servitudes de visibilité et définit ces servitudes. Ce plan est approuvé par le représentant de l'Etat dans le département, le conseil départemental ou le conseil municipal, selon qu'il s'agit d'une route nationale, d'une route départementale ou d'une voie communale (article L.114-3).

Servitudes en tréfonds (SUP T3)

Conformément aux dispositions des articles L. 2113-1 et suivants du code des transports, le maître d'ouvrage d'une infrastructure souterraine de transport public ferroviaire peut demander à l'autorité administrative compétente d'établir une servitude d'utilité publique (SUP) en tréfonds.

La servitude en tréfonds confère à son bénéficiaire le droit d'occuper le volume en sous-sol nécessaire à l'établissement, l'aménagement, l'exploitation et l'entretien de l'infrastructure souterraine de transport.

Elle ne peut être établie qu'à partir de 15 mètres au-dessous du point le plus bas du terrain naturel, est instituée dans les conditions fixées aux articles L. 2113-2 à L. 2113-5 du code des transports.

Cette catégorie de SUP distincte de la catégorie de SUP T1, fait l'objet de la fiche SUP T3 disponible sur Géoinformations.

1.2 Références législatives et réglementaires

Anciens textes :

- Décret-loi du 30 octobre 1935 modifié portant création de servitudes de visibilité sur les voies publiques, abrogé par la loi n°89-413 du 22 juin 1989 relative au code de la voirie routière (partie législative) et par le décret n°89-631 du 4 septembre 1989 relatif au code de la voirie routière (partie réglementaire) ;

- Loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer - Titre Ier : mesures relatives à la conservation des chemins de fer (articles 1 à 11).

Textes en vigueur :

- Articles L. 2231-1 à L. 2231-9 du code des transports ;
- Articles R. 2231-1 à R. 2231-8 du code des transports ;
- Articles L. 114-1 à L. 114-3, L.114-6 du code de la voirie routière ;
- Articles R. 114-1, R.131-1 et s.et R. 141-1 et suivants du code de la voirie routière.

1.3 Décision

- Pour les servitudes le long de l'emprise de la voie ferrée : instituées de plein droit par les textes législatifs et réglementaires ;

- Pour les servitudes de visibilité : plan de dégagement approuvé par le représentant de l'Etat dans le département, le conseil départemental ou le conseil municipal.

1.4 Restrictions de diffusion

Aucune restriction de diffusion pour cette catégorie de SUP. La SUP peut être diffusée, est visible et téléchargeable dans la totalité de ses détails.

2 Processus de numérisation

2.1 Responsable de la numérisation et de la publication

2.1.1 Précisions concernant le rôle des administrateurs locaux et des autorités compétentes

Les administrateurs locaux et les autorités compétentes jouent des rôles différents en matière de numérisation et de publication des SUP dans le portail national de l'urbanisme (http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/presentation-des-roles-et-responsabilites-r1072.html).

Il existe plusieurs possibilités d'organisation variant selon que la catégorie de SUP relève de la compétence de l'Etat, de collectivités publiques ou d'opérateurs nationaux ou locaux : http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/fichier/pdf/organisation_sup_cle1c4755-1.pdf?arg=177835277&cle=1076c598d70e410cc53a94b4e666b09f1882d6b5&file=pdf%2Forganisation_sup_cle1c4755-1.pdf.

◊ Administrateur local

L'administrateur local après avoir vérifié que la personne qui sollicite des droits de publication sur le portail national de l'urbanisme est bien gestionnaire de la catégorie de SUP, crée le compte de l'autorité compétente et lui donne les droits sur le territoire relevant de sa compétence (commune, département, région, etc.).

◊ Autorité compétente

L'autorité compétente est responsable de la numérisation et de la publication des SUP sur le portail national de l'urbanisme. Elle peut, si elle le souhaite, confier la mission de numérisation à un prestataire privé ou à un autre service de l'État. Dans cette hypothèse, la publication restera de sa responsabilité.

◊ Prestataire

Le prestataire peut tester la conformité du dossier numérique avec le standard CNIG. S'il est désigné par l'autorité compétente délégataire, il téléverse le dossier numérique dans le GPU.

2.1.2 Administrateurs locaux et autorités compétentes

Concernant le réseau ferré géré par SNCF Réseau, l'autorité compétente est : SNCF Immobilier / Département Systèmes d'Information.

2.2 Où trouver les documents de base

Recueil des actes administratifs de la Préfecture pour les plans de dégagement.

Annexes des PLU et des cartes communales.

2.3 Principes de numérisation

Application du standard CNIG SUP (Conseil national de l'information géolocalisée).

La dernière version du standard CNIG SUP est consultable et téléchargeable ici : http://cnig.gouv.fr/ressources-dematerialisation-documents-d-urbanisme-a2732.html

Création d'une fiche de métadonnées respectant les dernières consignes de saisie des métadonnées SUP via le générateur de métadonnées en ligne sur le GPU.

2.4 Numérisation de l'acte

- Pour les servitudes instituées le long de l'emprise de la voie ferrée : copie des articles L. 2231-1 à L. 2231-9 du code des transports et coordonnées du gestionnaire de l'infrastructure ferroviaire ;
- Pour les servitudes de visibilité : copie du plan de dégagement approuvé.

2.5 Référentiels géographiques et niveau de précision

Les informations ci-dessous précisent les types de référentiels géographiques et de méthodes d'acquisition à utiliser pour la numérisation des objets SUP de cette catégorie ainsi que la gamme de précision métrique correspondante. D'autres référentiels ou méthodes de précision équivalente peuvent également être utilisés.

Les informations de précision (mode de numérisation, échelle et nature du référentiel) relatives à chaque objet SUP seront à renseigner dans les attributs prévus à cet effet par le standard CNIG SUP.

Référentiels :	**BD Ortho/PCI VECTEUR**
Précision :	**Métrique**

2.6 Numérisation du générateur et de l'assiette

Servitudes le long de l'emprise de la voie ferrée

Le générateur

Le générateur est l'infrastructure de transport ferroviaire. Il est défini de la manière suivante :

- La voie ferrée lorsqu'elle est localisée sur le domaine public ferroviaire (actifs fonciers de SNCF Réseau et SNCF Gares & Connexions) ;
- Le passage à niveau.

Le générateur est de type linéaire concernant la voie ferrée. Il est ponctuel lorsqu'il est relatif à un passage à niveau.

L'assiette

L'assiette des servitudes correspond à une bande de terrains dont la largeur varie en fonction du générateur :

- Ligne tracée à 50 m à partir de l'emprise de la voie ferrée correspondant à la distance de recul la plus importante visée à l'article R. 2231-7 du code des transports ;

- Distance de 300 à 3000 mètres autour des passages à niveau, selon l'importance des projets et celle de leur impact sur les infrastructures ferroviaires et les flux de circulation avoisinants (article R. 2231-7 du code des transports).

L'assiette est de type surfacique.

Servitudes de visibilité aux abords des passages à niveau

Le générateur

Les générateurs sont l'infrastructure de transport ferroviaire et la voie publique.

Les générateurs sont de type linéaire.

L'assiette

L'assiette correspond à la bande de terrains situés au croisement d'une voie ferrée et d'une voie publique sur lesquels s'exercent les servitudes de visibilité.

L'assiette est de type surfacique.

3 Référent métier

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires
Direction générale des infrastructures de transport et des mobilités
Tour Séquoia

92055 La Défense Cedex

Annexes

1. Procédure d'institution du plan de dégagement

Le plan de dégagement est soumis à une enquête publique ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale, propriétaire de la voie. Elle est organisée conformément aux dispositions du code des relations entre le public et l'administration dans le respect des formes prévues par les plans d'alignement.

Le plan est notifié aux propriétaires intéressés et l'exercice des servitudes commence à la date de cette notification (article R.114-1 et R.114-4 du code de la voirie routière).

Le plan de dégagement est approuvé par le représentant de l'Etat dans le département, le conseil départemental ou le conseil municipal selon que la route est nationale, départementale ou communale (article L.114-3).

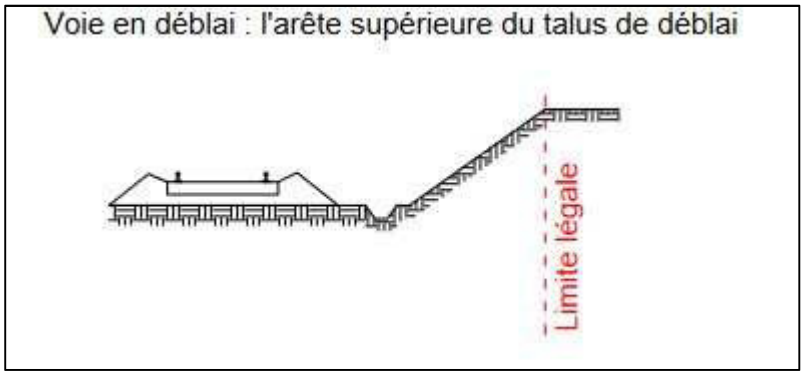
Lorsqu'un plan de dégagement a été institué par un arrêté préfectoral les propriétaires doivent se conformer à ses prescriptions.

2. Matérialisation de l'emprise de la voie ferrée pour le calcul des distances de recul à respecter

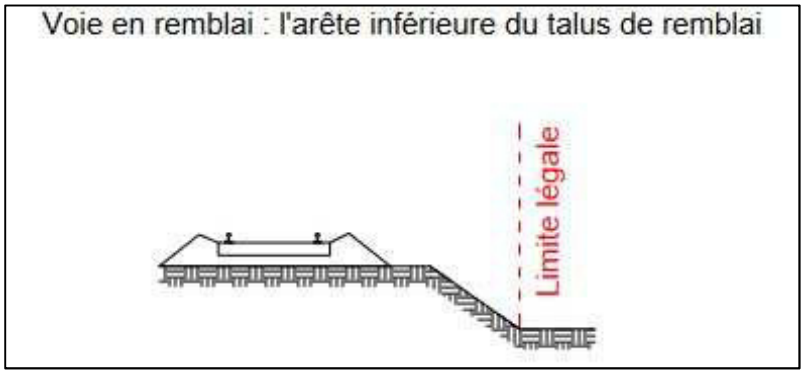
Les distances de recul précisées aux articles R. 2231-4 à R. 2231-6 du code des transports s'appliquent à partir de l'emprise de la voie ferrée définie à l'article R. 2231-2 du code des transports et représentée à titre illustratif par SNCF Réseau dans les schémas ci-dessous figurant la limite légale*.

* la limite légale correspond à l'emprise de la voie ferrée.

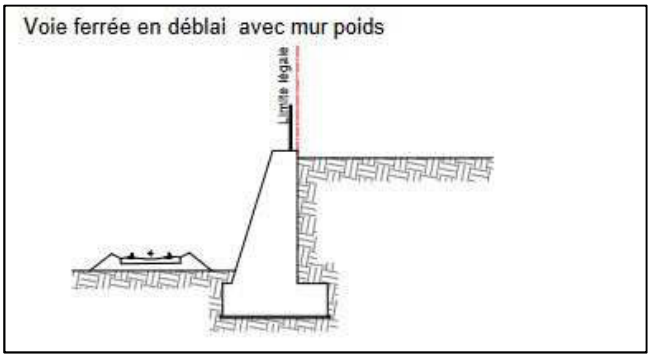
- Arête supérieure du talus de déblai :

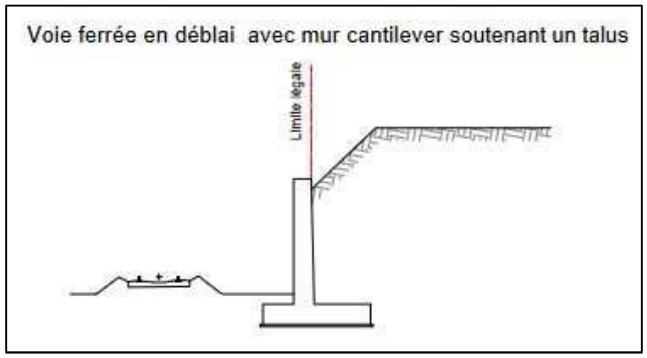


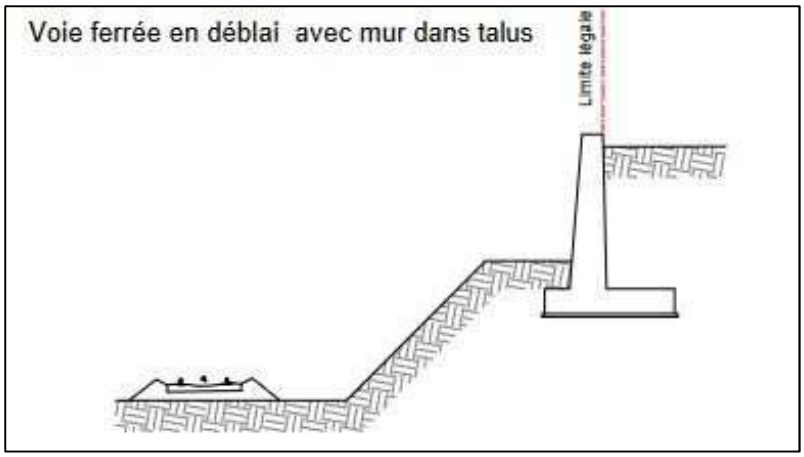
- Arête inférieure du talus du remblai :



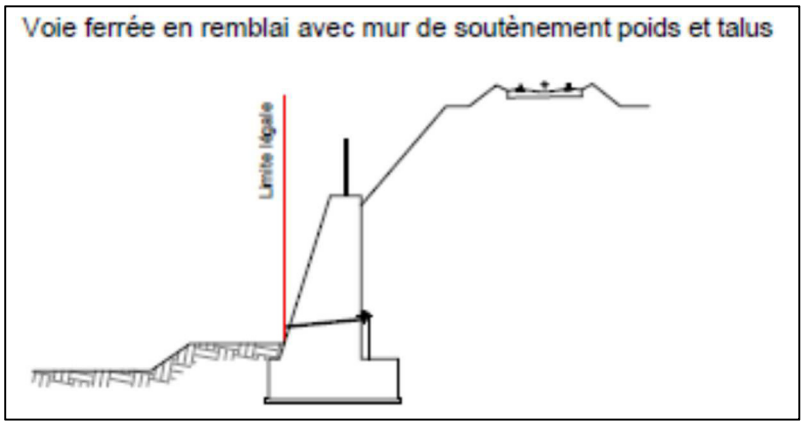
- Nu arrière du mur de soutènement ou de la paroi revêtue associée :



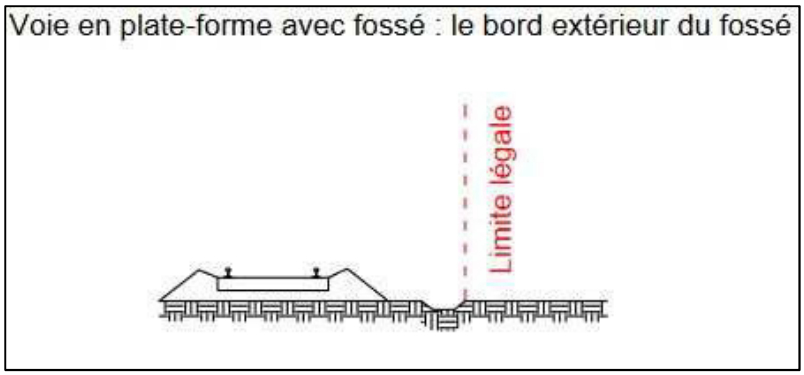




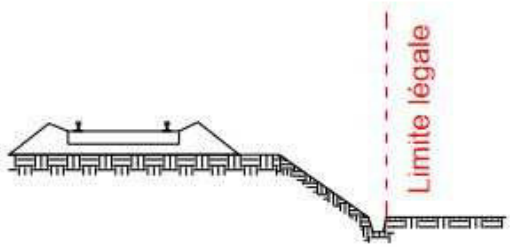
- **Nu avant du mur de soutènement ou de la paroi revêtue associée** :



- **Du bord extérieur des fossés :**

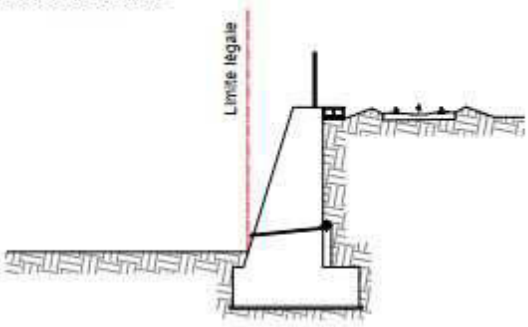


Voie en remblai : le bord extérieur du fossé si cette voie en comporte un

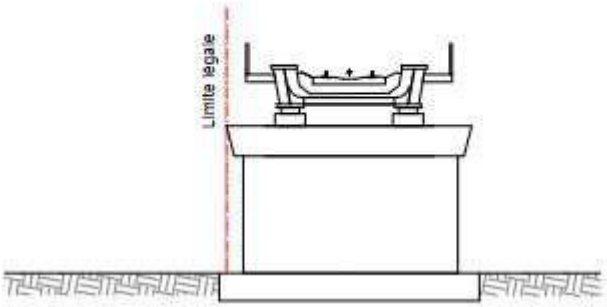


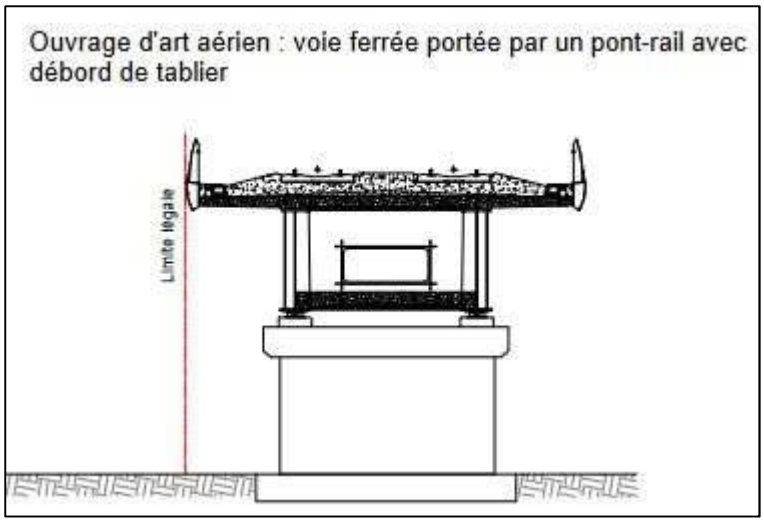
- Du bord extérieur de l'ouvrage d'art aérien :

Ouvrage d'art aérien : voie ferrée en remblai avec ouvrage de soutènement

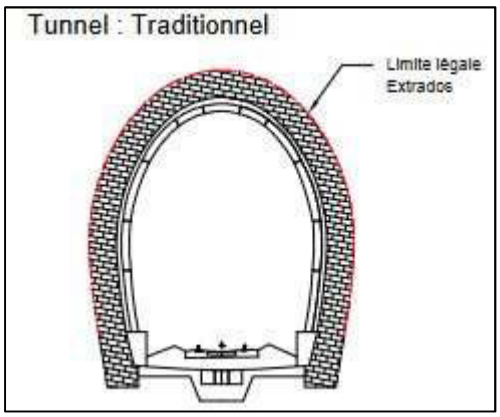


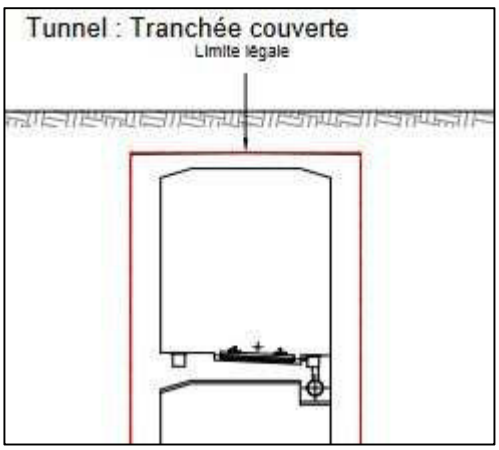
Ouvrage d'art aérien : voie ferrée portée par un pont-rail avec appui en saillie par rapport au tablier



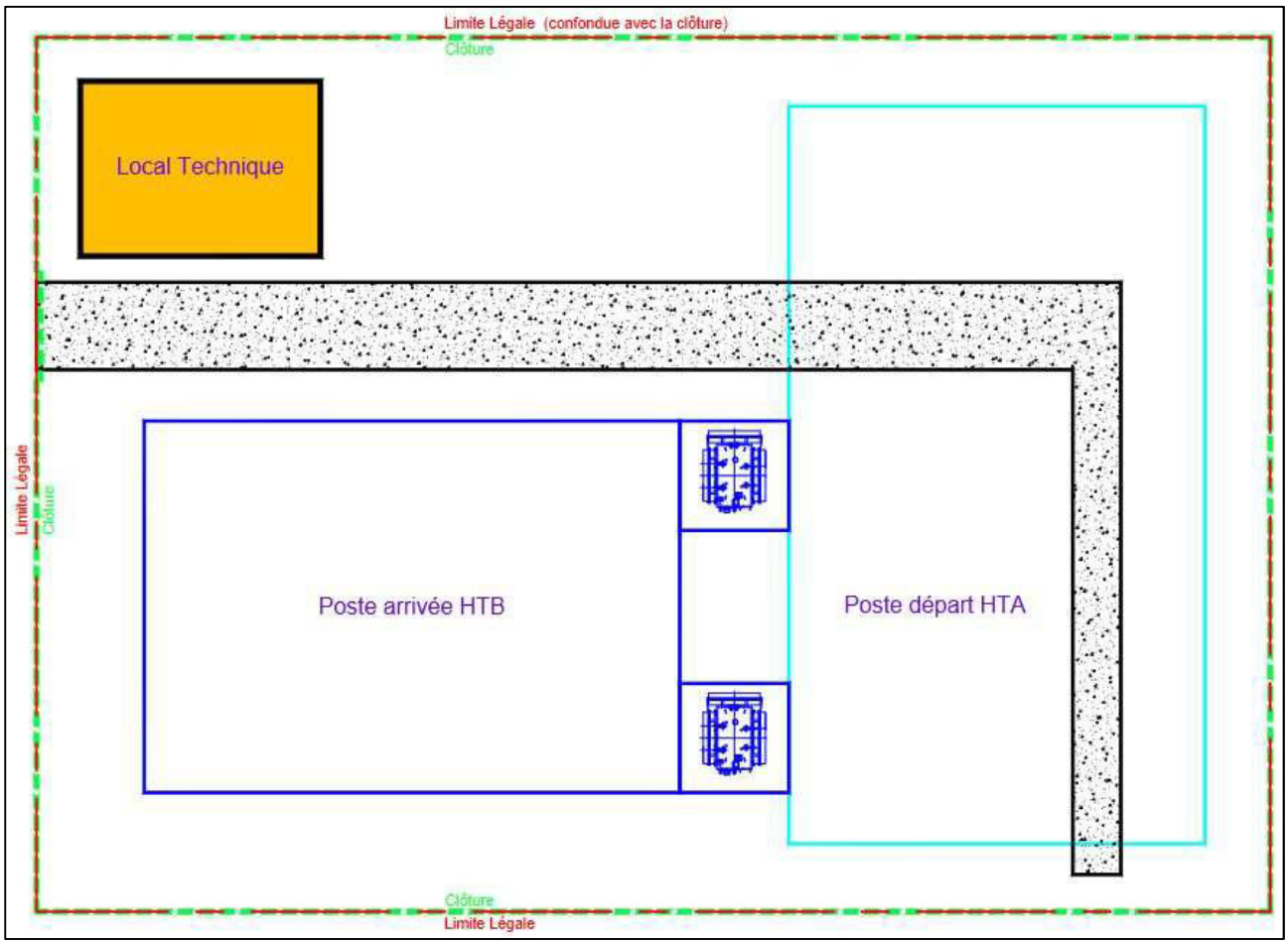


- **De la surface extérieure, ou extrados, de l'ouvrage d'art souterrain** :

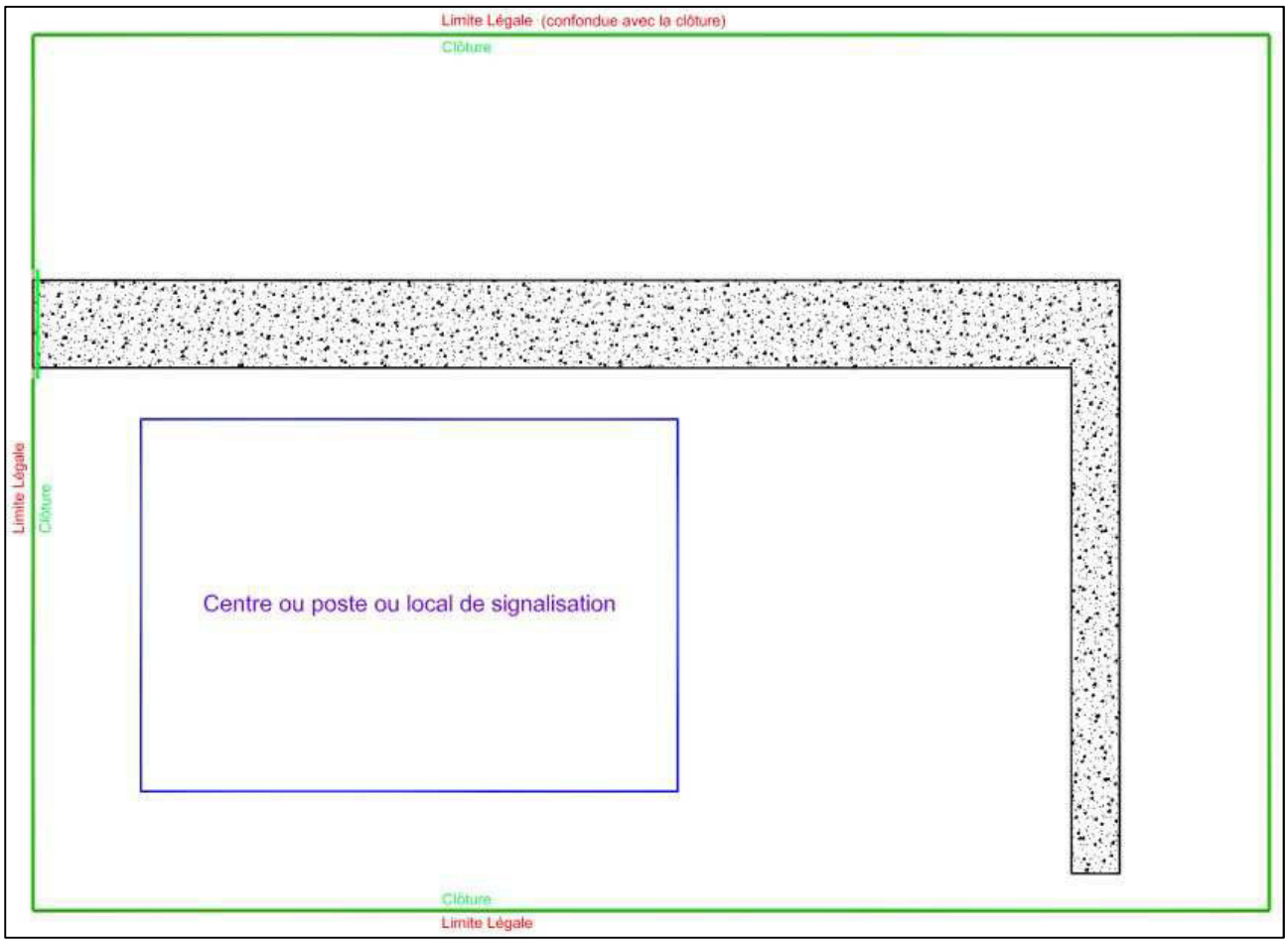




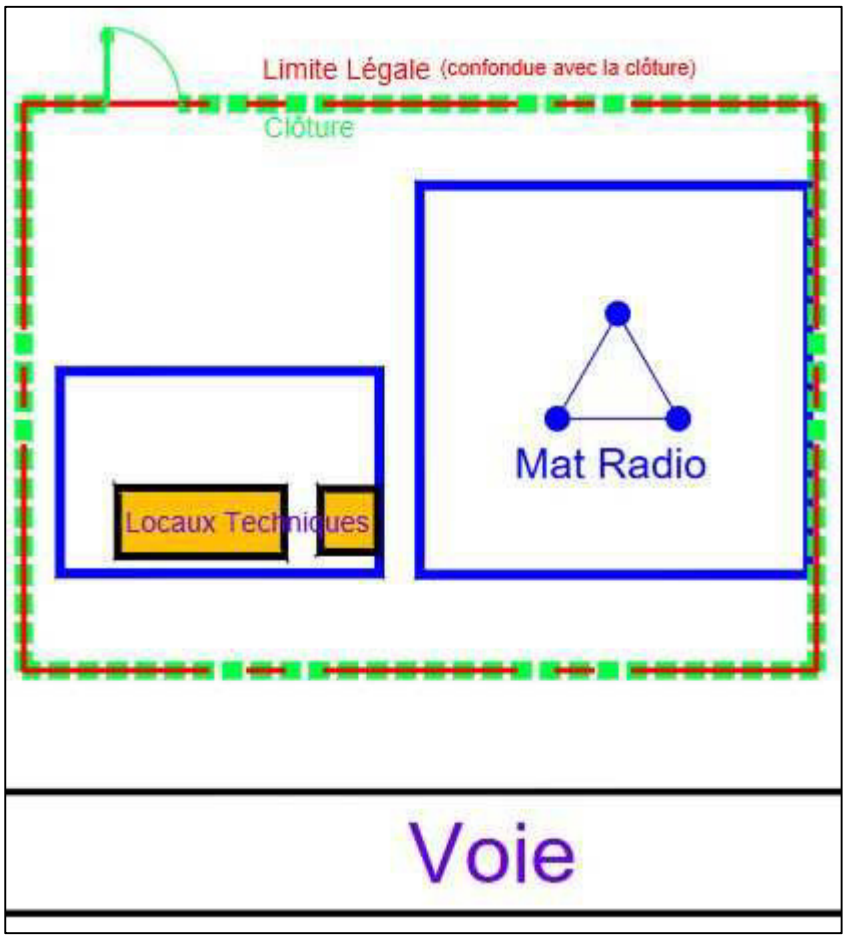
- De la clôture de la sous-station électrique :



- Du mur du poste d'aiguillage :



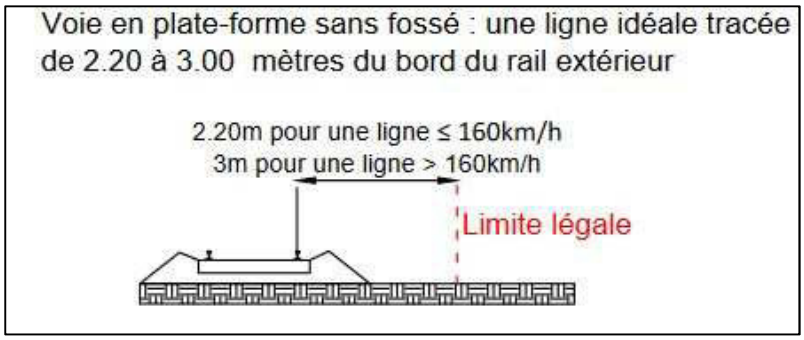
- De la clôture de l'installation radio :



- D'une ligne tracée à 2,20 mètres pour les lignes ou sections de ligne où il n'est pas circulé ou circulé jusqu'à 160 km/ h à partir du bord extérieur du rail de la voie ferrée :

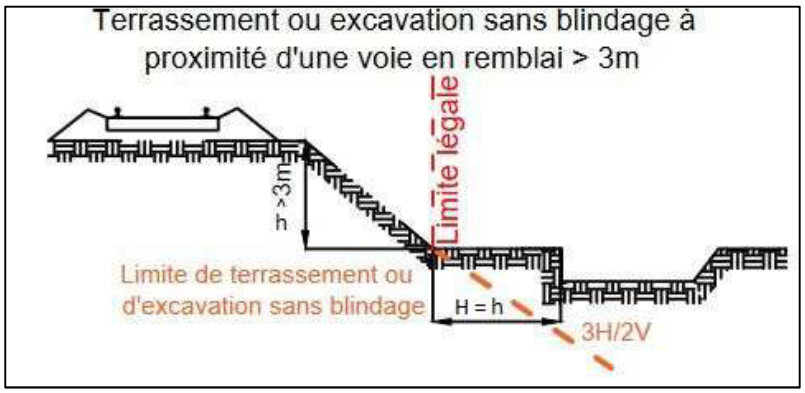
Ou

- D'une ligne tracée à trois mètres pour les lignes ou section de lignes où il est circulé à plus de 160 km/ h, à partir du bord extérieur du rail de la voie ferrée :



3. Exemples de matérialisation de la distance de recul définie à l'article R. 2231-5 du code des transports à respecter pour les projets de terrassement, excavation, fondation

<u>Situation 1</u> : cas de la voie en remblai pour laquelle s'applique les distances de recul définies aux I et II de l'article R. 2231-5 du code des transports :

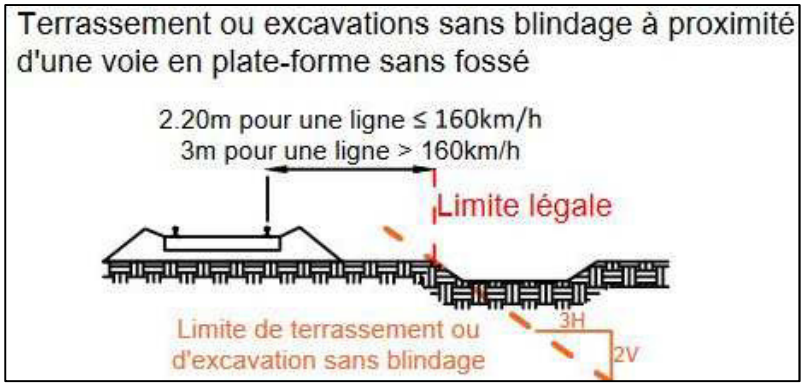


<u>Nota</u> *:* les remblais de plus de 3 mètres de hauteur (h) bénéficient d'une double protection :
- une interdiction de terrasser dans une distance horizontale H inférieure à la hauteur du remblai h ;
- une interdiction de terrasser sans blindage sous un plan de 3 H (horizontal) pour 2 V (vertical), mesurée à partir de l'arrête inférieure du talus.

<u>Situation 2</u> : cas des autres composantes de l'emprise de la voie ferrée pour lesquelles s'appliquent la distance de recul prévue au I de l'article R. 2231-5 du code des transports :

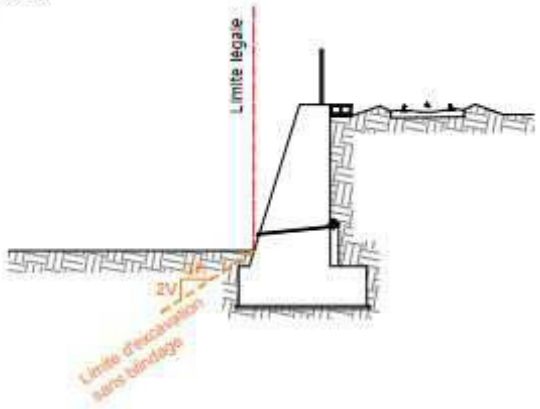
Pour tous les autres éléments composant l'emprise de la voie ferrée (article R.2231-2 du code des transports), il est interdit de réaliser des terrassements, des excavations, des fondations sans la mise en œuvre d'une solution de blindage sous un plan incliné à 3H pour 2V, positionné de telle sorte qu'il passe par le point d'intersection de la limite de l'emprise de la voie ferrée et du terrain naturel (II de l'article R.2231-5).
Le point de départ pour tirer ce trait correspondant au plan de 3H pour 2V, en dessous duquel une solution de blindage doit obligatoirement être mise en œuvre, est la limite de chaque composante de l'emprise de la voie ferrée définie à l'article R. 2231-2 du code des transports.

***Exemple 1* : matérialisation de la limite d'excavation, de terrassement et de fondation sans blindage à partir de l'emprise de la voie ferrée pour la plateforme ferroviaire.**

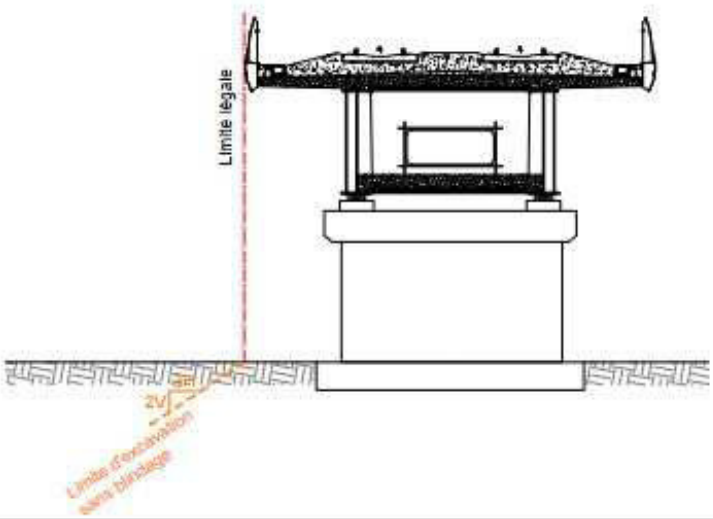


***Exemple 2* : matérialisation de la limite d'excavation, de terrassement et de fondation sans blindage à partir de l'emprise de la voie ferrée pour l'ouvrage d'art aérien.**

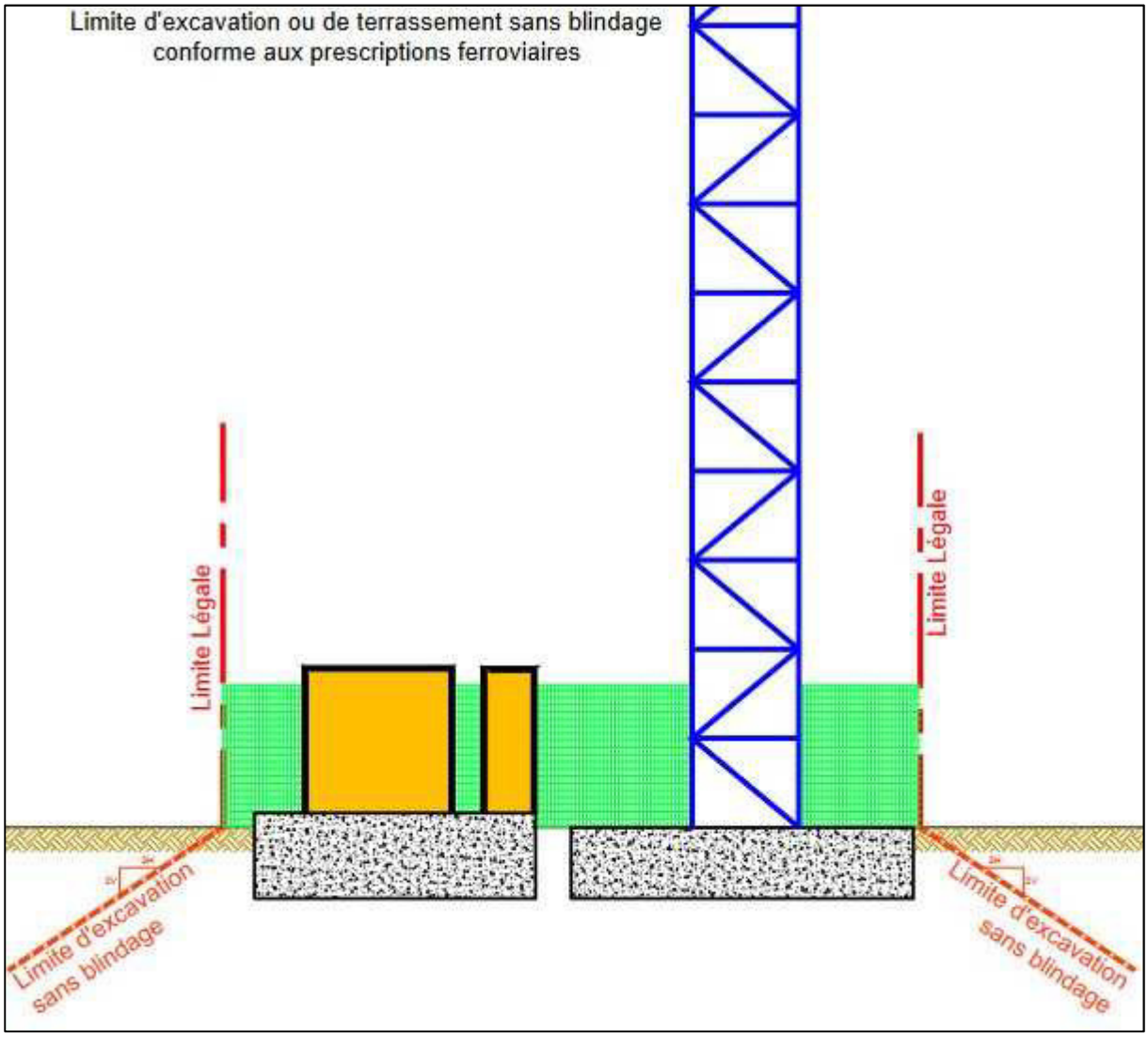
Ouvrage d'art aérien : voie ferrée en remblai avec ouvrage de soutènement



Ouvrage d'art aérien : voie ferrée portée par un pont-rail avec débord de tablier



Exemple 3 **: matérialisation de la limite d'excavation, de terrassement et de fondation sans blindage à partir de l'emprise de la voie ferrée pour l'installation radio.**





SERVITUDE T4

****

SERVITUDE AERONAUTIQUE DE BALISAGE (AERODROMES CIVILS ET MILITAIRES)

****

1 - GENERALITES

Législation

- Convention relative à l'aviation civile internationale du 7 décembre 1944, ensemble des protocoles qui l'ont modifiée, notamment le protocole du 30 septembre 1977 concernant le texte authentique quadrilingue de ladite convention
- Code des transports :
  - Article L.6351-1
  - Articles L.6351-6 à L.6351-9
  - Articles L.6372-8 à L.6372-10
- Arrêté du 7 juin 2007 modifié fixant les spécifications techniques destinées à servir de base à l'établissement des servitudes aéronautiques, à l'exclusion des servitudes radioélectriques
- Arrêté du 3 septembre 2007 relatif à l'implantation et à la structure des aides pour la navigation aérienne installées à proximité des pistes et des voies de circulation d'aérodromes
- Arrêté du 23 avril 2018 relatif à la réalisation du balisage des obstacles à la navigation aérienne

Définition

Des servitudes spéciales, dites servitudes aéronautiques, sont créées afin d'assurer la sécurité de la circulation des aéronefs. Elles comprennent des servitudes aéronautiques de balisage comportant l'obligation de pourvoir certains obstacles ainsi que certains emplacements de dispositifs visuels ou radioélectriques destinés à signaler leur présence aux navigateurs aériens ou à en permettre l'identification ou de supporter l'installation de ces dispositifs (art. L.6351-1 du code des transports).

Les surfaces de balisage sont des surfaces parallèles et se situant 10 mètres (20 mètres pour les obstacles filiformes) en dessous des surfaces de dégagement aéronautiques (servitude T5).

Elles proviennent d'une étude d'évaluation d'obstacles faite par les services de la navigation aérienne dans la note explicative jointe à la servitude aéronautique de dégagement.

Une liste non exhaustive comprenant les obstacles repérés en X, Y, Z sur un plan avec un numéro et une couleur (vert végétation, rouge tous les autres obstacles artificiels) est fournie en annexe de la servitude aéronautique de dégagement.

Toutefois, le balisage peut être imposé par rapport aux surfaces aéronautiques de dégagement basées sur les infrastructures existantes.

****

L'acte qui a institué cette servitude sur le territoire concerné par le Plan Local d'Urbanisme est un arrêté ministériel en date de XXX

Aérodrome de XXX de catégorie XXX

Bénéficiaires	Gestionnaires
• Les créateurs des catégories suivantes d'aérodromes : ◦ Tous les aérodromes ouverts à la circulation aérienne publique ◦ Les aérodromes à usage restreint créés par l'Etat ◦ Dans les conditions fixées par voie réglementaire, certains aérodromes à usage restreint créés par une personne autre que l'État • Les exploitants de ces mêmes aérodromes	• Les services de l'aviation civile : ◦ Le direction du transport aérien (DTA) à la direction générale de l'aviation civile (DGAC) ◦ Les directions inter-régionales de la sécurité de l'aviation civile (DSAC-IR) • **DGAC/SNIA NORD/UGDS-Guichet unique urbanisme-instruction des demandes d'obstacles à la navigation aérienne-82 rue des Pyrénées-75970 PARIS CEDEX 20** • Les services de l'aviation militaire

II - **PROCEDURE D'INSTITUTION**

S'agissant de la procédure d'instauration, de modification ou de suppression de ces servitudes, il convient de se référer à la servitude de type T5 dite « servitude aéronautique de dégagement » qui décrit la procédure d'approbation d'un plan de servitudes aéronautiques de dégagement.

III - **EFFETS DE LA SERVITUDE**

L'autorité administrative peut prescrire (article L.6351-6 du code des transports) :

1. Le balisage de tous les obstacles qu'elle juge dangereux pour la navigation aérienne ;
2. L'établissement de dispositifs visuels ou radioélectriques d'aides à la navigation aérienne ;
3. La suppression ou la modification de dispositifs visuels de nature à créer une confusion avec les aides visuelles à la navigation aérienne.

Selon l'arrêté du 7 juin 2007 fixant les spécifications techniques destinées à servir de base à l'établissement des servitudes aéronautiques, à l'exclusion des servitudes radioélectriques, un obstacle désigne tout ou partie d'un objet fixe (temporaire ou permanent) ou mobile :

- Qui est situé sur une aire destinée à la circulation des aéronefs à la surface ; ou
- Qui fait saillie au-dessus d'une surface définie destinée à protéger les aéronefs en vol ; ou
- Qui se trouve à l'extérieur de ces surfaces définies et qui est jugé être un danger pour la navigation aérienne.

Les obstacles à baliser de jour, de nuit, ou de jour et de nuit, sont déterminés en tenant compte de leurs caractéristiques et des conditions dans lesquelles ils se présentent pour les pilotes. Sur les portions de sol situées au-dessous des surfaces de dégagement d'un aérodrome, telles que définies dans l'arrêté du 10 juillet 2006, l'obligation du balisage lumineux et, éventuellement, du balisage par marques, peut être imposée dans les conditions prévues à l'annexe 7 de l'arrêté du 7 juin 2007.

Annexe VII de l'arrêté du 7 juin 2007

Le balisage des obstacles a pour objectif de signaler la présence d'un danger. Il ne supprime pas le danger lui-même. La nécessité du balisage dépend, entre autres facteurs, de la façon dont se présentent les obstacles pour le pilote. Ainsi, la présence d'obstacles non balisés à côté d'obstacles balisés peut-elle être plus dangereuse que l'absence totale de balisage.

La détermination des obstacles à baliser de jour, de nuit, ou de jour et de nuit, doit, pour ces raisons, faire, dans chaque cas, l'objet d'une étude particulière.

Sous cette réserve fondamentale, l'outil généralement utilisé pour cette étude à l'intérieur des zones couvertes pour les surfaces utilisées pour les servitudes aéronautiques de dégagement d'un aérodrome est constitué par des surfaces dites de balisage, parallèles aux surfaces précitées.

S'agissant d'abord des obstacles massifs et des obstacles minces, ces derniers étant pris alors en compte pour leur hauteur réelle, les surfaces de balisage à considérer sont situées 10 m en dessous des différentes surfaces utilisées pour les servitudes aéronautiques de dégagement et limitées chacune par le plan horizontal ayant pour altitude celle du point le plus bas de la ligne d'appui correspondante.

S'agissant maintenant des obstacles filiformes (également pris ici pour leur hauteur réelle), les surfaces de balisage à considérer sont situées 20 m en dessous des différentes surfaces utilisées pour les servitudes aéronautiques de dégagement et limitées chacune par le plan horizontal ayant pour altitude celle du point le plus bas de la ligne d'appui correspondante.

Lorsqu'un tronçon d'obstacle filiforme devant être balisé est situé dans une trouée d'aérodrome, la partie à baliser comprendra, outre ce tronçon, deux tronçons adjacents de 50 m de longueur au moins. En outre, dans le cas où deux tronçons distants de plus de 100 m seraient à baliser, chacun des deux tronçons adjacents intermédiaires à baliser sera prolongé suivant le cas jusqu'à leur rencontre ou jusqu'au support le plus proche.

Les conditions techniques de réalisation du balisage des obstacles sont fixées par le ministre chargé de l'aviation civile et dans l'arrêté du 7 décembre 2010 relatif à la réalisation du balisage des obstacles à la navigation aérienne.

Financement du balisage et droits (Article R6351-30 à 38 du code des Transports)

Sous réserve des dispositions particulières concernant le balisage sur l'emprise de l'aérodrome ou concernant certains aérodromes non ouverts à la circulation aérienne publique, les frais d'installation, d'entretien et de fonctionnement des balisages aéronautiques sont à la charge de l'État, sauf lorsque le balisage s'applique aux lignes électriques d'une tension égale ou supérieure à 90 000 volts ou aux installations mentionnées au premier alinéa de l'article L. 6352-1 du code des transports, auquel cas les frais sont à la charge de l'exploitant des lignes ou du propriétaire des installations.

Pour la réalisation de ces balisages, l'administration dispose des droits d'appui, de passage, d'abattage d'arbres, d'ébranchage ainsi que du droit d'installation des dispositifs sur les murs extérieurs et les toitures. Ces droits pourront être exercés par les personnes privées éventuellement chargées du balisage.

L'entretien du balisage incombe à la personne morale ou physique aux frais de laquelle le balisage a été effectué. Cet entretien garantit le maintien de la visibilité de l'obstacle dans le temps. Le balisage lumineux est surveillé par la personne morale ou physique aux frais de laquelle le balisage a été effectué (télésurveillance ou procédures d'exploitation spécifiques). Toute défaillance ou interruption du balisage est signalée dans les plus brefs délais à l'autorité territorialement compétente (art. 4 de l'arrêté du 7 décembre 2010 relatif à la réalisation du balisage des obstacles à la navigation aérienne).

Le ministre chargé de l'aviation civile ou, pour les obstacles interférant avec les aérodromes, espaces, zones ou itinéraires qui le concernent, le ministre de la défense peut accorder une dérogation aux dispositions de l'arrêté de 7 décembre 2010 à la demande de la personne morale ou physique aux

frais de laquelle le balisage est effectué. Cette demande est accompagnée d'un dossier qui justifie les fondements (techniques ou environnementaux) de cette dernière, décrit le balisage souhaité et le cas échéant la durée d'application envisagée, et démontre que la sécurité des aéronefs n'est pas compromise. La décision est alors notifiée à la personne morale ou physique aux frais de laquelle le balisage est effectué (art. 5 de l'arrêté du 7 décembre 2010).

Amendes encourues

Les infractions aux dispositions régissant les servitudes aéronautiques de dégagement et de balisage instituées dans l'intérêt de la circulation aérienne sont punies de 3 750 € d'amende (art. L.6372-8 du code des transports).

Sur réquisition du ministère public agissant à la demande du ministre intéressé, le tribunal saisi de la poursuite impartit aux personnes qui contreviennent aux dispositions de l'article L. 6372-8, sous peine d'une astreinte de 1,50 € à 15 € par jour de retard, un délai pour enlever ou modifier les ouvrages frappés de servitudes ou pour pourvoir à leur balisage.

Dans le cas où ce délai n'est pas observé, l'astreinte prononcée court à partir de l'expiration du délai jusqu'au jour où la situation est effectivement régularisée.

Si cette régularisation n'est pas intervenue dans l'année de l'expiration du délai, le tribunal peut, sur réquisition du ministère public agissant dans les mêmes conditions, relever à une ou plusieurs reprises le montant de l'astreinte, même au-delà du maximum prévu par le premier alinéa.

Le tribunal peut autoriser le reversement d'une partie des astreintes lorsque la situation a été régularisée et que le redevable établit qu'il a été empêché d'observer par une circonstance indépendante de sa volonté le délai qui lui avait été imparti.

En outre, si, à l'expiration du délai fixé par le jugement, la situation n'a pas été régularisée, l'administration peut faire exécuter les travaux d'office aux frais et risques des personnes civilement responsables.

SERVITUDES DE TYPE T5

SERVITUDES AERONAUTIQUES DE DEGAGEMENT

Servitudes reportées en annexe de l'article R. 126-1 du Code de l'urbanisme dans les rubriques :

II - Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressource et équipements
D - Communications
e) Circulation aérienne

1 - Fondements juridiques

1.1 - Définition

Servitudes instituées en application des articles L. 6351-1 1°et L. 6351-2 à L. 6351-5 du Code des transports (anciens R. 241-1 à R. 242-3 du Code de l'aviation civile).

Il s'agit de servitudes, dites « servitudes aéronautiques de dégagement », créées afin d'assurer la sécurité de la circulation des aéronefs, à l'exclusion des servitudes radioélectriques. Elles sont définies :

- par un plan de servitudes aéronautiques de dégagement (PSA) établi pour chaque aérodrome visé à l'article L. 6350-1 1° et 2° du Code des transports (ancien R. 241-2 du Code de l'aviation civile),
- ou par des mesures provisoires de sauvegarde qui peuvent être mises en œuvre en cas d'urgence, avant d'être reprises dans un PSA approuvé.

Ces servitudes aéronautiques de dégagement comportent :

- l'interdiction de créer ou l'obligation de modifier, voire de supprimer, des obstacles susceptibles de constituer un danger pour la circulation aérienne ou nuisibles au fonctionnement des dispositifs de sécurité (lumineux, radioélectriques ou météorologiques) établis dans l'intérêt de la navigation aérienne,
- l'interdiction de réaliser sur les bâtiments et autres ouvrages frappés de servitude aéronautiques des travaux de grosses réparations ou d'amélioration exemptés du permis de construire sans autorisation de l'autorité administrative.

1.2 - Références législatives et réglementaires

I - Textes de portée législative.

Chronologie des lois, ordonnances et décrets en Conseil d'État :

- Loi du 4 juillet 1935 (art. 12 et 13) établissant des servitudes spéciales, dites servitudes dans l'intérêt de la navigation aérienne (abrogée par la loi n° 58-346 lui substituant le Code de l'aviation civile et commerciale),
- Loi n°53-515 du 28 mai 1953 habilitant le gouvernement à procéder, par décrets en Conseil d'État, à la codification des textes législatifs concernant l'aviation civile et commerciale, sous le nom de Code de l'aviation civile et commerciale,
- Loi n°58-346 du 3 avril 1958 relative aux conditions d'application de certains codes, fixant la date d'entrée en vigueur du Code de l'aviation civile et commerciale et abrogeant les textes antérieurs,

Dernière actualisation : 17/09/2013

- Décret n°59-92 du 03 janvier 1959 relatif au régime des aérodromes et aux servitudes aéronautiques,
- Décret n°60-177 du 23 février 1960 modifiant le titre II : "Des servitudes aéronautiques" du décret n° 59-92 du 3 janvier 1959,
- Décret n°63-279 du 18 mars 1963 relatif au régime des aérodromes et aux servitudes aéronautiques dans les territoires d'Outre-mer,
- Décret n°67-333 (art. 3) du 30 mars 1967 portant révision du Code de l'aviation civile et commerciale qui devient « Code de l'aviation civile première partie : législative) »,
- Décret n°67-334 du 30 mars 1967 portant codification des textes réglementaires applicables à l'aviation civile (abrogeant les décrets n°59-92 et 60-177),
- Décret n°80-909 du 17 novembre 1980 portant révision du Code de l'aviation civile,
- Ordonnance n°2010-1307 du 28 octobre 2010 relative à la partie législative du Code des transports, abrogeant le titre IV du livre II du Code de l'aviation civile relatif aux servitudes aéronautiques pour l'intégrer en « 6ème partie : aviation civile » du Code des transports, sous le titre V « Sujétions aux abords des aérodromes »

Table de concordance des articles de portée législative :

Nature des dispositions	Décret n°59-92 du 03 janvier 1959	Décret n°63-279 du 18 mars 1963	Décret n°67-334 du 30 mars 1967	Décret n°80-909 du 17 novembre 1980	Ordonnance n°2010-1307 du 28 octobre 2010
			Code de l'aviation civile		Code des transports
Champ d'application des servitudes de dégagement	art. 9	art. 10	Art. R. 241-2		L. 6350-1 1° et 2°
Définition et effets de la servitude	art. 8-1° art. 11 (*modifié par le décret n°60-177 du 23 février 1960)* à art. 13	art. 9-1° art.12 à 14	art. R. 241-1 1° art. R. 241-4 à R. 241-6	art. R. 241-1 1° art. R. 242-1 à R. 242-3	art. L. 6351-1 1° art. L. 6351-2 à L.6351-5

II - Textes de portée réglementaire.

Table de concordance des articles issus de décrets simples pris pour l'application de décrets en Conseil d'État :

Nature des dispositions	Décret n°60-1059 du 24 septembre 1960 pris pour l'application du titre II (servitudes aéronautiques) du décret 59-92	Code de l'aviation civile
Établissement et approbation du PSA Application du PSA	art. 12 à 17	art. D. 242-1 à D. 242-5 art R241-3 et R242-1 art. D. 242-6 à D. 242-14

Arrêtés fixant les spécifications techniques destinées à servir de base à l'établissement des servitudes aéronautiques, à l'exclusion des servitudes radioélectriques :

- Arrêté du 31 juillet 1963 (abrogé par l'arrêté du 15 janvier 1977) ;
- Arrêté du 15 janvier 1977(abrogé par l'arrêté du 31 décembre 1984) ;
- Arrêté du 31 décembre 1984 modifié (abrogé par l'arrêté du 07 juin 2007 modifié) ;
- Arrêté du 7 juin 2007 – modifié par les arrêtés du 7 octobre 2011 et du 26 juillet 2012 ;

Dernière actualisation : 17/09/2013

- Arrêté du 10 juillet 2006 relatif aux caractéristiques techniques de certains aérodromes terrestres utilisés par les aéronefs à voilure fixe (cf. BO des Transports n°2006-14 du 10 août 2006).

1.3 - Bénéficiaires et gestionnaires

Bénéficiaires	Gestionnaires
- Les créateurs des catégories suivantes d'aérodromes : - tous les aérodromes ouverts à la circulation aérienne publique, - les aérodromes à usage restreint créés par l'État, - dans des conditions fixées par voie réglementaire, certains aérodromes à usage restreint créés par une personne autre que l'État. - Les exploitants de ces mêmes aérodromes (personnes publiques ou privées).	- les services de l'aviation civile : - la direction du transport aérien (DTA) à la direction générale de l'aviation civile (DGAC), - les directions inter-régionales de la sécurité de l'aviation civile (DSAC-IR). - les services de l'aviation militaire.

1.4 - Procédures d'instauration, de modification et de suppression

1) Déroulement de la procédure d'élaboration d'un PSA :

- études préalables visant à déterminer les zones de protection,
- conférence entre services intéressés,
- enquête publique dans les conditions prévues au Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,
- approbation par :

  • arrêté du ministre chargé de l'aviation civile, en accord s'il y a lieu, avec le ministre des armées
  • ou décret en Conseil d'État si les conclusions du rapport d'enquête, les avis des services et des collectivités publiques intéressés sont défavorables.

  Cet arrêté ou ce décret peuvent valoir déclaration d'utilité publique de tout ou partie des opérations nécessaires à la mise en œuvre du plan des servitudes (soit la suppression ou la modification de bâtiments, soit une modification à l'état antérieur des lieux déterminant un dommage direct, matériel et certain).

2) Pièces du dossier soumis à enquête publique :

- un plan de dégagement qui détermine les diverses zones à frapper de servitudes avec l'indication, pour chaque zone, des cotes limites à respecter suivant la nature et l'emplacement des obstacles,
- une notice explicative exposant l'objet recherché par l'institution des servitudes, ainsi que la nature exacte de ces servitudes et les conditions de leur application, tant en ce qui concerne les constructions, installations et plantations existantes que les constructions, installations et plantations futures,
- une liste des obstacles dépassant les cotes limites,
- un état des signaux, bornes et repères existant au moment de l'ouverture de l'enquête et utiles pour la compréhension du plan de dégagement (dispositifs mis en place, à titre provisoire ou permanent, pour la réalisation des études préalables).

3) Procédure d'élaboration de mesures provisoires de sauvegarde :

- même procédure que pour l'élaboration d'un PSA,
- mais approbation par arrêté du ministre chargé de l'aviation civile ou par le ministre des armées,

Dernière actualisation : 17/09/2013

S'agissant de mesures transitoires, le délai de validité de cet arrêté est de deux ans au terme desquels ces mesures devront avoir été reprises dans un PSA approuvé.

4) Procédure de modification et de suppression d'un PSA :

- la même que pour son élaboration,
- mais sans enquête publique si la modification a pour objet de supprimer ou d'atténuer des servitudes prévues par le plan.

1.5 - Logique d'établissement

1.5.1 - Les générateurs

Les infrastructures telles que prévues pour le stade ultime de développement de l'aérodrome :
- le système de piste(s)
- la (ou les) aires d'approche finale et de décollage à l'usage exclusif d'hélicoptères
Les aides visuelles le cas échéant

1.5.2 - Les assiettes

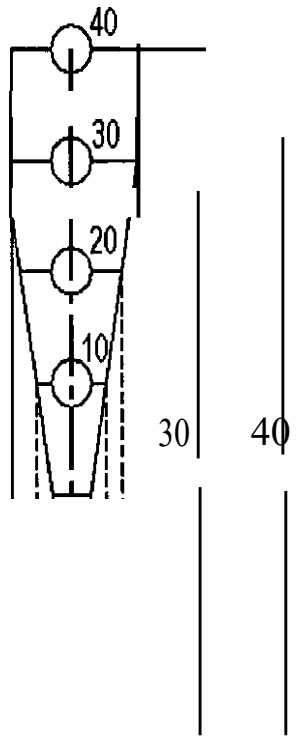
L'assiette des servitudes aéronautiques est constituée par des volumes déterminés par des surfaces virtuelles de limitation d'obstacles, dites surfaces de dégagement et définies :

- en application des annexes des arrêtés fixant les spécifications techniques pour l'établissement des servitudes aéronautiques, en ce qui concerne :

• les surfaces de protection de l'espace aérien utile à l'évolution des aéronefs (cf. annexes I , II de l' arrêté du 7 juin 2007) :

- surface délimitée par le périmètre d'appui ;
- trouée d'atterrissage ;
- trouée de décollage ;
- surfaces latérales ;
- surface horizontale intérieure ;
- surface conique ;
- surfaces complémentaires associées aux atterrissages de précision (zones dégagées d'obstacles).

• les plans des feux des dispositifs d'approche et les aires de protection (OCS ou surfaces dégagées d'obstacle) des indicateurs visuels de pente d'approche (cf. annexe V de l'arrêté du 7 juin 2007)



SERVITUDE T5

****

SERVITUDE AERONAUTIQUE DE DEGAGEMENT (AERODROMES CIVILS ET MILITAIRES)

****

1 - GENERALITES

Législation

- Code des Transports
  - Article L.6350-1
  - Article L.6351-1
  - Articles L.6351-2 à L.6351-5
  - Articles R (D) 6351-1 à 28

Définition

Servitudes créées afin d'assurer la sécurité de la circulation des aéronefs, à l'exclusion des servitudes radioélectriques. Elles sont définies:

- Par un plan de servitudes aéronautiques de dégagement (PSA) établi pour chaque aérodrome,
- Ou par des mesures provisoires de sauvegarde qui peuvent être mises en œuvre en cas d'urgence, avant d'être reprises dans un PSA approuvé.

****

L'acte qui a institué cette servitude sur le territoire concerné par le Plan Local d'Urbanisme est un arrêté ministériel en date du XXX:

Aérodrome de XXX

Bénéficiaires	Gestionnaires
• Les créateurs des catégories suivantes d'aérodromes : ◦ Tous les aérodromes ouverts à la circulation aérienne publique ◦ Les aérodromes à usage restreint créés par l'État ◦ Dans les conditions fixées par voie réglementaire, certains aérodromes à usage restreint créés par une personne autre que l'État • Les exploitants de ces mêmes aérodromes (personnes publiques ou privées)	• Les services de l'aviation civile : ◦ Le direction du transport aérien (DTA) à la direction générale de l'aviation civile (DGAC) ◦ Les directions inter-régionales de la sécurité de l'aviation civile (DSAC-IR) • **DGAC/SNIA NORD/UGDS-Guichet unique urbanisme-instruction des demandes d'obstacles à la navigation aérienne-82 rue des Pyrénées-75970 PARIS CEDEX 20** • Les services de l'aviation militaire

Il - **PROCEDURE D'INSTITUTION**

A-PROCEDURE

1. *Déroulement de la procédure d'élaboration d'un PSA*

- Études préalables visant à déterminer les zones de protection,
- Conférence entre services intéressés,
- Enquête publique dans les conditions prévues au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique
- Approbation par:
  - **Arrêté du ministre chargé de l'aviation civile,** en accord s'il y a lieu, avec le ministre des Armées,
  - Ou **décret en Conseil d'État** si les conclusions de rapport d'enquête, les avis des services et des collectivités publiques intéressés sont défavorables

Cet arrêté ou ce décret peuvent valoir déclaration d'utilité publique de tout ou partie des opérations nécessaires à la mise en œuvre du plan de servitudes (soit la suppression ou la modification des bâtiments, soit une modification de l'état antérieur des lieux déterminant un dommage direct, matériel et certain).

2. *Pièces du dossier soumis à l'enquête publiques*

- Un **plan de dégagement** qui détermine les diverses zones à frapper de servitudes avec l'indication, pour chaque zone, des cotes limites à respecter suivant la nature et l'emplacement des obstacles,
- Une **notice explicative** exposant l'objet recherché par l'institution des servitudes, ainsi que la nature exacte de ces servitudes et les conditions de leur application, tant en ce qui concerne les constructions, installations et plantations existantes que les constructions, installations et plantations futures

  Une **liste d'obstacles** dépassant les cotes limites,

  Un **état des signaux, bornes et repères** existant au moment de l'ouverture de l'enquête et utiles pour la compréhension du plan de dégagement (dispositifs mis en place, à litre provisoire ou permanent, pour la réalisation des études préalables).

3. *Procédure d'élaboration de mesures provisoires de sauvegarde*

Même procédure que pour l'élaboration d'un PSA mais approbation par **arrêté du ministre chargé de l'aviation civile ou par le ministre des Armées.**

S'agissant de mesures transitoires, le délai de validité de cet arrêté est de deux ans au terme desquels ces mesures devront avoir été reprises dans un PSA approuvé.

4. *Procédure de modification et de suppression d'un PSA*

Même procédure que pour l'élaboration d'un PSA mais sans enquête publique si la modification a pour objet de supprimer ou d'atténuer des servitudes prévues par le plan.

B • INDEMNISATION

L'article D. 6351-15 du code des Transports rend applicable aux servitudes aéronautiques de dégagement les dispositions des articles L. 55 et L. 56 du code des postes et des télécommunications en cas de suppression ou de modification de bâtiments.

Lorsque les servitudes entraînent la suppression ou la modification de bâtiments constituant des immeubles par nature, ou encore un changement de l'état initial des lieux générateur d'un dommage direct, matériel et certain, la mise en application des mesures d'indemnisation est subordonnée à une décision du ministre chargé de l'aviation civile ou du ministre chargé des armées. Cette décision est notifiée à l'intéressé comme en matière d'expropriation, selon les dispositions de l'article D.6351-16 du code des Transports.

Si les propriétaires acceptent d'exécuter eux-mêmes ou de faire exécuter par leur soin les travaux de modification aux conditions proposées, il est passé entre eux et l'administration une convention rédigée en la forme administrative fixant entre autres le montant des diverses indemnités (déménagement, détérioration d'objets mobiliers, indemnité compensatrice du dommage résultant des modifications) (article D.6351-17 du code des Transports).

Si les servitudes instituées par le plan de servitude aéronautique de dégagement viennent à être atténuées ou supprimées de sorte que tout ou partie des lieux puisse être rétabli dans son état antérieur, l'administration peut poursuivre la récupération de l'indemnité qu'elle a versée en compensation d'un préjudice supposé permanent, déduction faite du coût de remise en état des lieux dans leur état primitif ou dans un état équivalent (article R.6351-18 du code des Transports).

C - PUBLICITE (D.6351-9 et 10 du code des Transports)

Une copie du plan de servitudes aéronautiques de dégagement est déposée à la mairie des communes et au siège des établissements publics de coopération intercommunale sur le territoire desquelles sont assises les servitudes.

Le président de l'établissement public de coopération intercommunale et le maire des communes concernées assurent la publication en ligne du plan de servitudes aéronautiques de dégagement. Pour les communes de moins de 3 500 habitants, en l'absence de publication en ligne, le public est informé du dépôt mentionné ci-dessus par voie d'affichage en mairie et d'insertion dans un journal mis en vente dans le département et par tous autres moyens en usage dans la commune.

Le maire fait connaître à toute personne qui le lui demande si un immeuble situé sur le territoire de la commune est grevé de servitudes aéronautiques de dégagement.

S'il en est requis par écrit, il répond par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de huit jours ou par voie électronique, dans les conditions prévues par l'article L. 112-15 du code des relations entre le public et l'administration, dans un délai de huit jours.

Ill - **EFFETS DE LA SERVITUDE**

Ces servitudes aéronautiques comportent :

- L'interdiction de créer ou l'obligation de modifier, voire de supprimer des obstacles susceptibles de constituer un danger pour la circulation aérienne ou nuisibles au fonctionnement des dispositifs de sécurité (lumineux, radioélectriques ou météorologiques) établis dans l'intérêt de la navigation aérienne,
- L'interdiction de réaliser sur les bâtiments et autres ouvrages frappés de servitudes aéronautiques des travaux de grosses réparations ou d'amélioration exemptés du permis de construire sans autorisation de l'autorité administrative.

Possibilité pour les agents de l'administration et pour les personnes auxquelles elle délègue des droits de pénétrer sur les propriétés privées pour y exécuter des études nécessaires à l'établissement des plans de dégagement, et ce dans les conditions prévues par l'article 1"' de la loi du 29 décembre 1892 pour les travaux publics (article R.6351-3 du code des Transports).

Possibilité pour l'administration d'implanter des signaux, bornes et repères nécessaires à titre provisoire ou permanent, pour la détermination des zones de servitudes (application de la loi du 6 juillet 1943 relative à l'exécution des travaux géodésiques et de la loi du 28 mars 1957 concernant la conservation des signaux, bornes et repères) (article R.6351-4 du code des Transports).

Obligation de modifier ou de supprimer les obstacles de nature à constituer un danger pour la circulation aérienne ou nuisibles au fonctionnement des dispositifs de la sécurité établis dans l'intérêt de la navigation aérienne ou de pourvoir à leur balisage. Ces travaux sont exécutés conformément aux termes d'une convention passée entre le propriétaire et le représentant de l'administration. Cette convention précise:

- Les modalités et délais d'exécution des travaux, l'indemnité représentative de leur coût et les conditions de versement ;
- L'indemnité, s'il y a lieu, pour frais de déménagement, détériorations d'objets mobiliers et autres dommages causés par l'exécution des travaux ;
- L'indemnité compensatrice, s'il y a lieu, des autres éléments du dommage résultant des modifications apportées à la situation des lieux.

La convention peut prévoir l'exécution des travaux par les soins de l'administration.

Obligation de laisser pénétrer sur les propriétés privées les représentants de l'administration pour y exécuter les opérations nécessaires aux études concernant l'établissement du plan de dégagement.

Pour les régions des Hauts-de-France et d'Ile-de-France, les demandes d'avis sur les obstacles temporaires ou permanents sont instruites par le SNIA NORD : DGAC/SNIA NORD/UGDS-Guichet unique urbanisme-instruction des demandes d'obstacles à la navigation aérienne-82 rue des Pyrénées-75970 PARIS CEDEX 20- Courriel : snia-urba-nord-bf@aviation-civile.gouv.fr.

Toutefois, il convient d'adresser les demandes d'avis sur obstacle en utilisant la plateforme du guichet unique obstacles : https://www.ecologie.gouv.fr/guichet-unique-urbanisme-et-obstacles-circulation-aerienne

SERVITUDE T7

****

SERVITUDE AERONAUTIQUE A L'EXTERIEUR DES ZONES DE DEGAGEMENT CONCERNANT DES INSTALLATIONS PARTICULIERES

****

1 - GENERALITES

Législation

- Code des Transports : L.6352-1, R.6352-1 à 6
- Arrêté du 25 juillet 1990 relatif aux installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation.

Définition

À l'extérieur des zones grevées de servitudes de dégagement en application du présent titre, l'établissement de certaines installations qui, en raison de leur hauteur, pourraient constituer des obstacles à la navigation aérienne est soumis à une autorisation spéciale du ministre chargé de l'aviation civile et du ministre de la Défense.

****

Cette servitude s'applique sur tout le territoire national.

****

Gestionnaires:

1. **Ministère en chargé de l'Aviation civile-DGAC-SNIA**
2. **Ministère en charge de la Défense**

Il - PROCEDURE D'INSTITUTION

Des arrêtés ministériels déterminent les installations soumises à autorisation ainsi que la liste des pièces qui doivent être annexées à la demande d'autorisation.

Ill - EFFETS DE LA SERVITUDE

A - CHAMP D'APPLICATION

Les installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation du ministre chargé de l'aviation civile et du ministre chargé des armées comprennent :

a) En dehors des agglomérations, les installations dont la hauteur en un point quelconque est supérieure à 50 mètres au-dessus du niveau du sol ou de l'eau ;

b) Dans les agglomérations, les installations dont la hauteur en un point quelconque est supérieure à 100 mètres au-dessus du niveau du sol ou de l'eau.

Sont considérées comme installations toutes constructions fixes ou mobiles.

Sont considérées comme agglomérations les localités figurant sur la carte aéronautique au 1/500 000 (ou son équivalent pour l'outre-mer) et pour lesquelles des règles de survol particulières sont mentionnées.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux lignes électriques.

Ne peuvent être soumises à un balisage diurne et nocturne, ou à un balisage diurne ou nocturne, que les installations (y compris les lignes électriques) dont la hauteur en un point quelconque au-dessus du niveau du sol ou de l'eau est supérieure à :

- 80 mètres, en dehors des agglomérations ;

  130 mètres, dans les agglomérations ;

  50 mètres, dans certaines zones, ou sous certains itinéraires où les besoins de la circulation aérienne le justifient, notamment :

  - les zones d'évolution liées aux aérodromes ;
  - les zones montagneuses ;
  - les zones dont le survol à très basse hauteur est autorisé.

Toutefois, en ce qui concerne les installations constituant des obstacles massifs (bâtiments à usage d'habitation, industriel ou artisanal), il n'est normalement pas prescrit de balisage diurne lorsque leur hauteur est inférieure à 150 mètres au-dessus du niveau du sol ou de l'eau.

Le balisage des obstacles doit être conforme aux prescriptions fixées par le ministre chargé de l'aviation civile.

B- DEMANDE D'AUTORISATION

Les demandes visant l'établissement des installations mentionnées à l'article R.6352-2 du code des Transports, et exemptées du permis de construire, à l'exception de celles relevant de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie et de celles pour lesquelles les arrêtés instituent des procédures spéciales, devront être adressées aux services de la DGAC (ministère de l'aviation civile) et du ministère de la défense.

DGAC : Pour les régions des Hauts-de-France et d'Ile-de-France, les demandes d'autorisations sont instruites par le SNIA NORD : DGAC/SNIA NORD/UGDS-Guichet unique urbanisme-instruction des demandes d'obstacles à la navigation aérienne-82 rue des Pyrénées-75970 PARIS CEDEX 20- Courriel : snia-urba-nord-bf@aviation-civile.gouv.fr.

Toutefois, il convient d'adresser les demandes d'accord en utilisant la plateforme du guichet unique obstacles : https://www.ecologie.gouv.fr/guichet-unique-urbanisme-et-obstacles-circulation-aerienne

Elles mentionneront la nature des travaux à entreprendre, leur destination, la désignation d'après les documents cadastraux des terrains sur lesquels les travaux doivent être entrepris et tous les renseignements susceptibles d'intéresser spécialement la navigation aérienne.

Si le dossier de demande est incomplet, le demandeur sera invité à produire les pièces complémentaires.

La décision doit être notifiée dans le délai de deux mois à compter de la date de dépôt de la demande ou, le cas échéant, du dépôt des pièces complémentaires.

Si la décision n'a pas été notifiée dans le délai ainsi fixé, l'autorisation est réputée accordée pour les travaux décrits dans la demande, sous réserve toutefois de se conformer aux autres dispositions législatives et réglementaires.

Lors d'une demande, l'autorisation peut être subordonnée à l'observation de conditions particulières d'implantation, de hauteur ou de balisage suivant les besoins de la navigation aérienne dans la région intéressée.

Lorsque les installations mentionnées à l'article L. 6352-1 constituent des obstacles à la navigation aérienne, leur suppression ou leur modification peut être ordonnée par décret. Les

dispositions de l'article L. 6351-5 sont dans ce cas applicables.

Les demandes d’accord sur les obstacles exemptés de permis de construire sont instruites selon les dispositions de l’article D.6352-7 du code des Transports.

C - INDEMNISATION

Le refus d'autorisation ou la subordination de l'autorisation à des conditions techniques imposées dans l'intérêt de la sécurité de la navigation aérienne ne peuvent en aucun cas ouvrir un droit à indemnité au bénéfice du demandeur.

PRÉFET
DU VAL-D'OISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction de la coordination et de l'appui territorial

ARRÊTÉ N° IC-24-009
instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques et les canalisations de distribution de gaz hautes caractéristiques.

Commune de CERGY

Le préfet du Val-d'Oise
Chevalier de l'Ordre Nationale du Mérite

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L. 554-5, L. 555-16, R. 554-41 I et II, R. 554-46, R. 555-30, R. 555-30-1 et R. 555-31 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 101-2, L. 132-1, L. 132-2, L. 115-1 et suivants, L. 153-60, L. 161-1 et suivants, L. 163-10 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment son article R. 122-22 ;

Vu le code des relations entre le public et l'administration ;

Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

Vu le décret du Président de la République du 9 mars 2022 nommant de M. Philippe COURT, préfet du Val-d'Oise (hors classe) ;

Vu le décret du Président de la République en date du 16 septembre 2022 nommant Mme Laetitia CESARI-GIORDANI, en qualité de secrétaire générale de la préfecture du Val-d'Oise, sous-préfète de Pontoise ;

Vu l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 modifié définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 1330 du 16 août 2016 instituant les servitudes d'utilité publique autour des canalisations de transport sur le territoire de la commune de CERGY ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 23-054 du 20 septembre 2023 donnant délégation de signature à Mme Laetitia CESARI-GIORDANI, secrétaire générale de la préfecture du Val-d'Oise et sous-préfète de l'arrondissement de Pontoise ;

Vu l'étude de dangers des ouvrages de distribution de gaz naturel de PMS > 16 bar et pour les DN > 200 de PMS > 10 Bar, version V2.0 du 22 février 2016, de la société GRDF dont le siège social est situé 6, rue Condorcet - TSA 60800 - 75009 PARIS ;

Vu le rapport de la directrice régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France du 11 mai 2022 ;

Vu le courrier préfectoral du 30 septembre 2022 adressant au maire de la commune de CERGY, le projet d'arrêté visant à modifier les servitudes d'utilité publique liées à la maîtrise de l'urbanisation aux abords des canalisations de transport, sur le territoire de sa commune ;

Considérant qu'en l'absence de réponse de la commune de CERGY dans le délai imparti des deux mois, son avis est réputé favorable ;

Considérant que, selon l'article L. 555-16 du code de l'environnement, les canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques doivent faire l'objet d'institution de servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation en raison des dangers et des inconvénients qu'elles présentent ;

Considérant qu'en application de l'article R. 555-30-1 du code de l'environnement, les canalisations de distribution de gaz dont les caractéristiques dépassent l'un ou l'autre des seuils mentionnés au 2° du II de l'article R. 554-41 de ce même code et qui ont été mises en service avant le 1er juillet 2012 sont soumises aux dispositions de l'article R. 555-30 b) dudit code ;

Considérant que selon l'article R. 555-30 b) du code de l'environnement pris en application du troisième alinéa de l'article L. 555-16 de ce même code, trois périmètres à l'intérieur desquels s'appliquent les dispositions en matière de maîtrise de l'urbanisation, sont définis ;

Considérant que les critères de ces périmètres sont déterminés par les risques susceptibles d'être créés par une canalisation de transport en service, notamment les risques d'incendie, d'explosion ou d'émanation de produits toxiques, menaçant gravement la santé ou la sécurité des personnes ;

Considérant que la maîtrise de l'urbanisation est imposée pour la construction des établissements recevant du public de plus de 100 personnes et des immeubles de grande hauteur selon les dispositions de l'article R. 555-30 b) du code de l'environnement pris en application du troisième alinéa de l'article L. 555-16 du code précité ;

Sur proposition de la secrétaire générale de la préfecture ;

ARRÊTE

Article 1 : Des servitudes d'utilité publique (SUP) sont instituées dans les zones d'effets générées par les phénomènes dangereux susceptibles de se produire sur les canalisations de transport et les canalisations de distribution de gaz hautes caractéristiques décrites ci-après, conformément aux distances figurant dans les tableaux ci-dessous et reproduites sur la carte annexée [1] au présent arrêté.

Seules les distances SUP 1 sont reproduites dans la carte annexée au présent arrêté. Les restrictions supplémentaires fixées par l'article 2 du présent arrêté pour les projets d'urbanisme dont l'emprise atteint les SUP 2 ou 3 sont mises en œuvre dans le cadre de l'instruction de l'analyse de compatibilité obligatoire pour tout projet dont l'emprise atteint la SUP 1.

NOTA : En cas d'écart entre les valeurs des distances SUP figurant dans les tableaux ci-dessous et la représentation cartographique des SUP telle qu'annexée au présent arrêté, les valeurs des tableaux font foi, appliquées au tracé réel des canalisations concernées.

1 La carte des servitudes d'utilité publique annexée au présent arrêté peut être consultée dans les services de la Préfecture du Val-d'Oise et de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports ainsi que dans la mairie (ou l'établissement public compétent) de la commune concernée.

Ouvrages concernant la commune de CERGY (95127) :

1. **CANALISATIONS DE DISTRIBUTION DE GAZ DONT LES CARACTÉRISTIQUES DÉPASSENT L'UN OU L'AUTRE DES SEUILS MENTIONNÉS AU 2° DU II DE L'ARTICLE R. 554-41 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT EXPLOITÉES PAR LE DISTRIBUTEUR : GRDF – région Île-de-France – Pôle exploitation Rives de Seine – 199, rue du Parc – 78955 CARRIÈRES-SOUS-POISSY**

Type d'ouvrage	Nom	Implantation	PMS	DN	Longueur dans la commune (en km)	Distances SUP en mètres (de part et d'autre de la canalisation)			Influence
						SUP1	SUP2	SUP3	
Canalisation	GRDF DN50	Enterré	25	50	0,04172038	10	5	5	traversant
Canalisation	GRDF DN100	Enterré	25	100	5,21419625	10	5	5	traversant
Canalisation	GRDF DN150	Enterré	25	150	1,49521486	25	5	5	traversant
Installation Annexe	DP ST CHRISTOPHE				0	20	5	5	traversant
Installation Annexe	DP GOLF				0	20	5	5	traversant
Installation Annexe	95127PDL0087				0	20	5	5	traversant
Installation Annexe	P258				0	20	5	5	traversant
Installation Annexe	DP-ECOLOGIE MPC/MPB				0	20	5	5	traversant

2. **CANALISATIONS DE TRANSPORT DE GAZ NATUREL ET ASSIMILE EXPLOITÉES PAR LA SOCIETE GRTGAZ dont le siège social est situé 6, rue Raoul Nordling, 92270 BOIS-COLOMBES**

Type d'ouvrage	Nom	Implantation	PMS	DN	Longueur dans la commune (en km)	Distances SUP en mètres (de part et d'autre de la canalisation)			Influence
						SUP1	SUP2	SUP3	
Canalisation	DN80-1969-BRT_PONTOISE_VILLE_NOUVELLE	Enterré	40.2	80	0	15	5	5	impactant
Canalisation	DN150/100/80-1966-CERGY-PONTOISE_MARCOUVILLE	Enterré	40.2	80	0,00174181	15	5	5	traversant
Canalisation	DN80-1969-BRT_PONTOISE_VILLE_NOUVELLE	Enterré	40.2	100	0	15	5	5	impactant
Canalisation	DN200/150/80-1969-BRT_PONTOISE	Enterré	40.2	150	1,1942	35	5	5	traversant
Canalisation	DN150/100/80-1966-CERGY-PONTOISE_MARCOUVILLE	Enterré	40.2	150	0,479159	35	5	5	traversant
Canalisation	DN150/100/80-1966-CERGY-PONTOISE_MARCOUVILLE	Enterré	40.2	150	0,152958	35	5	5	traversant
Canalisation	DN150/100/80-1966-CERGY-PONTOISE_MARCOUVILLE	Enterré	40.2	150	0,0297294	35	5	5	traversant
Canalisation	DN200/150/80-1969-BRT_PONTOISE	Enterré	40.2	200	0	40	5	5	impactant
Canalisation	DN80-1969-BRT_PONTOISE_VILLE_NOUVELLE	Enterré	40.2	200	0	40	5	5	impactant
Canalisation	DN200/150/80-1969-BRT_PONTOISE	Enterré	40.2	200	0	40	5	5	impactant
Installation Annexe	PONTOISE VILLE NOUVELLE - 95500				0	17	8	8	impactant
Installation Annexe	CERGY - 95127				0	17	8	8	traversant

3. **CANALISATIONS DE TRANSPORT D'HYDROCARBURES EXPLOITÉES PAR LA SOCIÉTÉ DES TRANSPORTS PÉTROLIERS PAR PIPELINE (TRAPIL) dont le siège social est situé Immeuble Palatin 2, 3-5 Cours du Triangle, 92800 PUTEAUX**

Type d'ouvrage	Nom	Implantation	PMS	DN	Longueur dans la commune (en km)	Distances SUP en mètres (de part et d'autre de la canalisation)			Influence
						SUP1	SUP2	SUP3	
Canalisation	Vigny-Gennevilliers 10"(VNA-T01A)	Enterré	57.1	254	6,8841	115	15	10	traversant
Canalisation	Vigny-Gennevilliers 12"(VNB-T01B)	Enterré	79.099999999999	305	6,88123	125	15	10	traversant
Canalisation	Vigny-Gennevilliers 20"(VNC-T01C)	Enterré	57.2	508	6,88508	135	15	10	traversant

Article 2 : Conformément à l'article R. 555-30 b) du code de l'environnement, les servitudes sont les suivantes, en fonction des zones d'effets :

- **Servitude SUP 1 :** La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur et son ouverture sont subordonnées à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou distributeur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur ou distributeur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R.555-31 du code de l'environnement.
  L'analyse de compatibilité, prévue à l'article R. 431-16 k) du code de l'urbanisme est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 susvisé.

- **Servitude SUP 2 :** L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

- **Servitude SUP 3 :** L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Article 3 : Conformément à l'article R. 555-30-1 du code de l'environnement, le maire informe le transporteur ou distributeur de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones définies à l'article 2 du présent arrêté.

Article 4 : Les servitudes instituées par le présent arrêté sont annexées aux plans locaux d'urbanisme et aux cartes communales des communes concernées conformément aux articles L. 151-43, L. 153-60, L. 161-1 et L. 163-10 du code de l'urbanisme.

Article 5 : Les dispositions de l'arrêté préfectoral n° 1330 du 16 août 2016 susvisé étant reprises dans le présent arrêté, l'arrêté préfectoral n° 1330 du 16 août 2016 est abrogé.

Article 6 : En application de l'article R. 554-60 du code de l'environnement, le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Val-d'Oise, sur le site internet de la préfecture précitée pendant une durée minimale d'un an et adressé au maire de la commune de CERGY.

Article 7 : Conformément aux dispositions de l'article R. 554-61 du code de l'environnement le présent arrêté peut être déféré à la juridiction administrative compétente : Tribunal administratif de CERGY-PONTOISE – 2/4, boulevard de l'Hautil – B.P. 322 – 95027 – CERGY-PONTOISE Cedex :

1) par les tiers intéressés en raison des inconvénients ou des dangers que le fonctionnement de la canalisation présente pour les intérêts mentionnés à l'article L. 554-5 du code de l'environnement, dans un délai de quatre mois à compter de la publication du présent arrêté ;

2) par les pétitionnaires ou exploitants, dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle le présent arrêté leur a été notifié.

Cet arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux ou hiérarchique dans le délai de deux mois. Ce recours administratif prolonge de deux mois les délais mentionnés au 1 et 2 ci-dessus.

3) les tiers intéressés peuvent déposer une réclamation auprès du préfet, à compter de la mise en service d'un projet de canalisation autorisé, aux seules fins de contester l'insuffisance ou l'inadaptation des prescriptions définies dans l'autorisation, en raison des inconvénients ou des dangers que le fonctionnement de la canalisation présente pour les intérêts mentionnés à l'article L. 554-5 du code de l'environnement.

Le préfet dispose d'un délai de deux mois, à compter de la réception de la réclamation, pour y répondre de manière motivée. A défaut, la réponse est réputée négative.

S'il estime la réclamation fondée, le préfet fixe des prescriptions complémentaires dans les formes prévues à l'article R. 555-22 du code de l'environnement.

Article 8 : La secrétaire générale de la préfecture, le maire de la commune de CERGY, le directeur départemental des territoires du Val-d'Oise, la directrice régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France sont chargés chacun en ce qui le concerne de veiller à l'exécution du présent arrêté dont une copie leur sera adressée, ainsi qu'au directeur de GRDF, au directeur de GRTGAZ et au directeur de TRAPIL.

Cergy, le 29 JAN. 2024

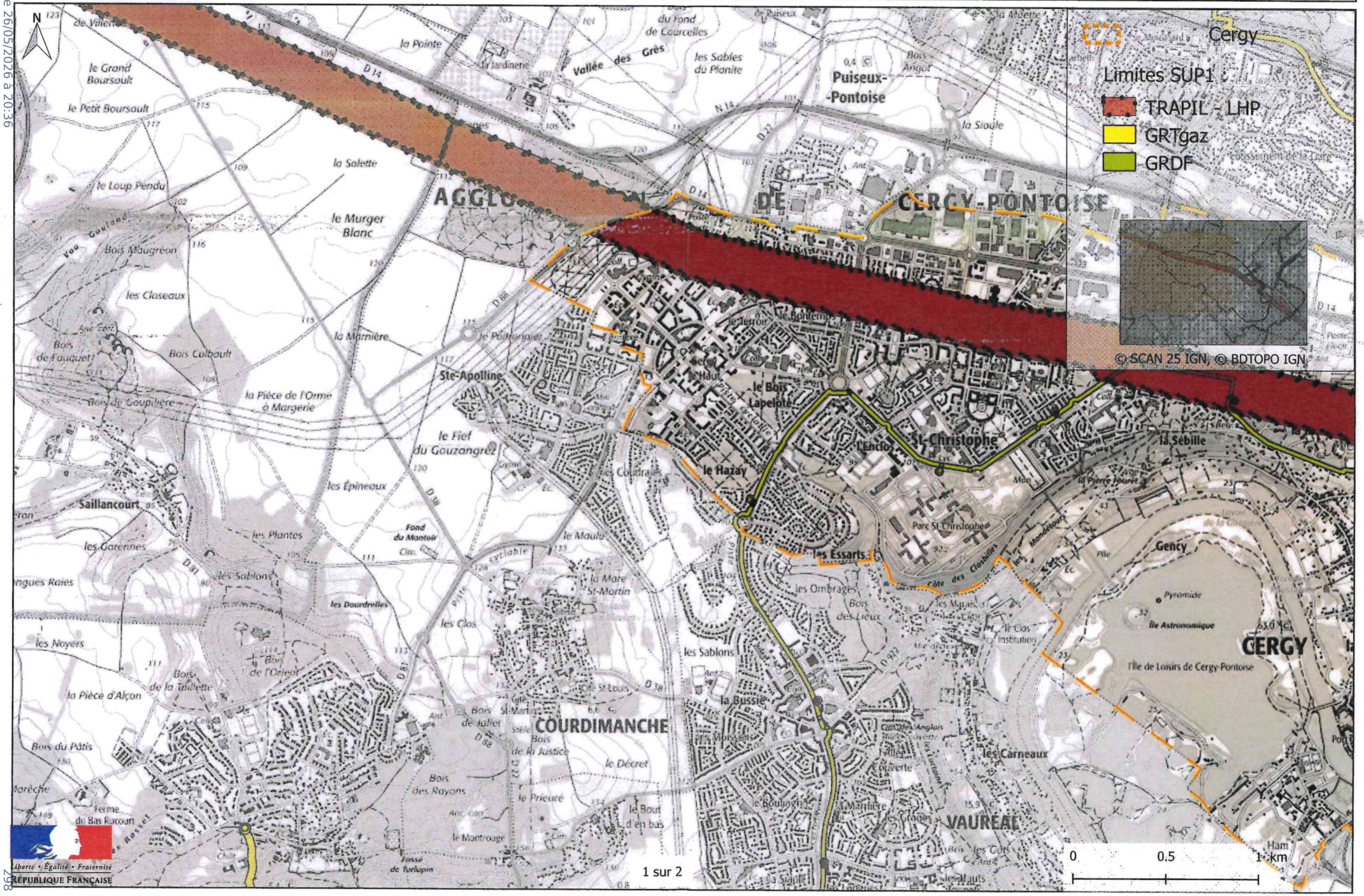
Le préfet,

Pour le Préfet,
La secrétaire générale

Laetitia CESARI-GIORDANI

Edité le 26/05/2026 à 20:36

Servitudes d'utilité publique autour des canalisations de transport de matières dangereuses

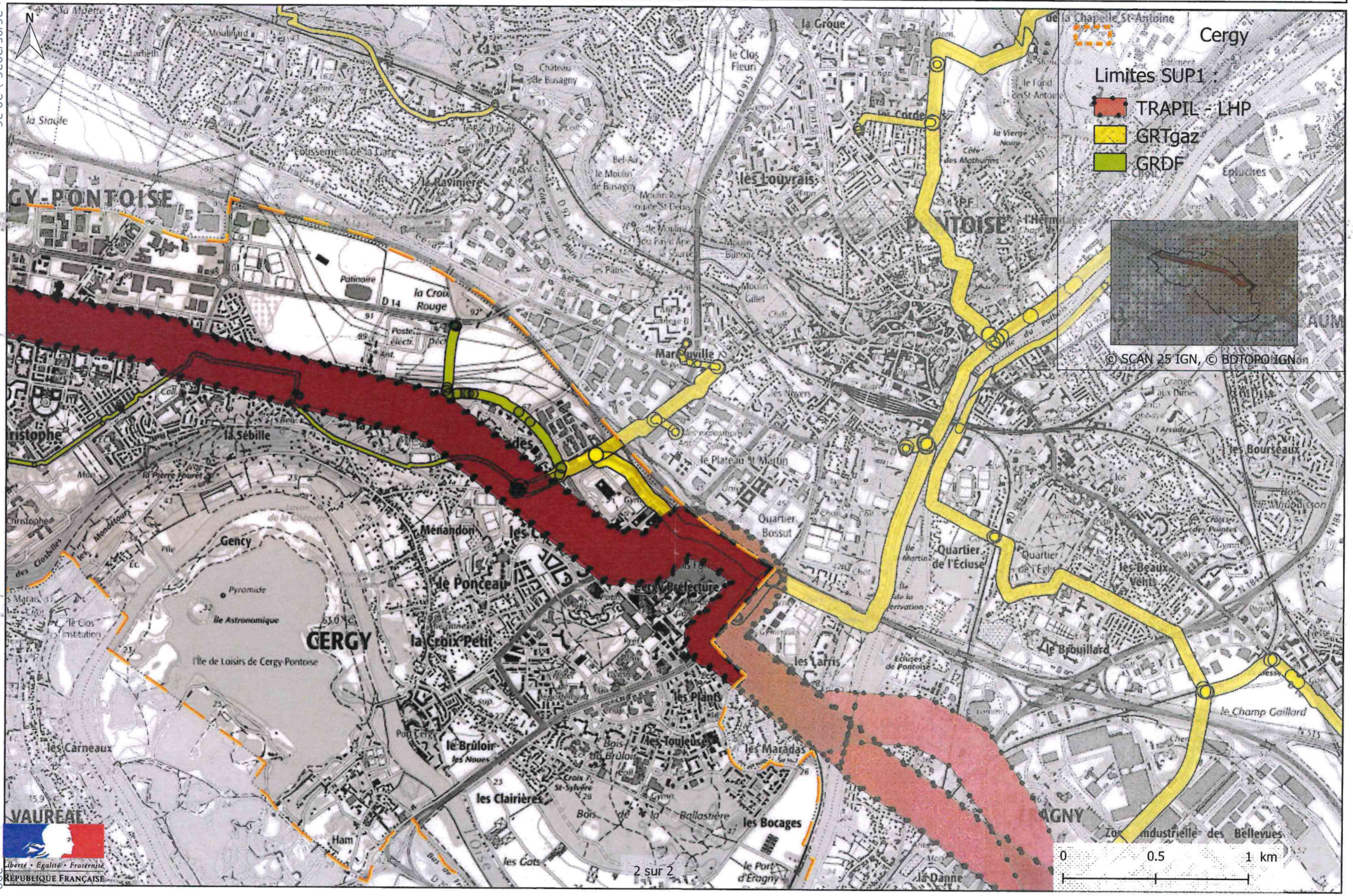


Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

2908

Servitudes d'utilité publique autour des canalisations de transport de matières dangereuses

Edité le 26/05/2026 à 20:36



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU VAL-D'OISE

DIRECTION DEPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES

Service de l'urbanisme
et de l'aménagement durable

Pôle études et aménagement durable

AGENCE REGIONALE
DE SANTE ILE-DE-FRANCE

Délégation Départementale du Val-d'Oise

Service santé-environnement

ARRETE N° 2017- 14423
Captage d'eau destinée à la consommation humaine de CERGY « source du Lavoir »

- Arrêté portant déclaration d'utilité publique :
  des travaux de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines,
  des périmètres de protection.

- Arrêté portant autorisation au titre des articles L. 214-1 à L. 214-6 du code de l'environnement ; rubrique 1.1.2.0 de la nomenclature annexée au tableau de l'article R. 214-1.

- Arrêté portant autorisation d'utilisation d'eau en vue de la consommation humaine.

Le préfet du Val-d'Oise

Officier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

VU le code de la santé publique et notamment les articles L. 1321-1 à L. 1321-10 et R. 1321-1 et suivants ;

VU le code de l'environnement et notamment les articles L. 214-1 et suivants, les articles L. 215-13 et L. 514-6, et le Livre II, titre 1er de la partie réglementaire, notamment les articles R. 214-1 et suivants ;

VU l'arrêté du 11 septembre 2003 modifié portant application du décret n°96-102 du 2 février 1996 et fixant les prescriptions générales applicables aux prélèvements soumis à autorisation en application des articles L. 214-1 à L. 214-3 du code de l'environnement et relevant des rubriques 1.1.2.0, 1.2.1.0, 1.2.2.0 ou 1.3.1.0 de la nomenclature annexée au décret n°93-743 du 29 mars 1993 modifié ;

VU l'arrêté du 11 janvier 2007 modifié relatif aux limites et références de qualité des eaux brutes et des eaux destinées à la consommation humaine mentionnées aux articles R. 1321-2, R. 1321-3, R. 1321-7 et R. 1321-38 du code de la santé publique ;

VU l'arrêté du 11 janvier 2007 modifié relatif au programme de prélèvements et d'analyses du contrôle sanitaire pour les eaux fournies par un réseau de distribution, pris en application des articles R. 1321-10, R. 1321-15 et R. 1321-16 du code de la santé publique ;

VU l'arrêté du 20 juin 2007 relatif à la constitution du dossier de la demande d'autorisation d'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine mentionnée aux articles R. 1321-6 à R. 1321-12 et R. 1321-42 du code de la santé publique ;

Édité le 26/05/2026 à 20:36

VU l'arrêté du 1er décembre 2015 du préfet de la région d'Ile-de-France, préfet de Paris, préfet coordonnateur du bassin Seine-Normandie, portant approbation du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et arrêtant le programme pluriannuel de mesures ;

VU l'arrêté préfectoral n°2017-14081 du 16 mai 2017 prescrivant sur les communes de Cergy et Vauréal, au profit de la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise (CACP), l'ouverture d'une enquête publique unique portant sur l'instauration de périmètres de protection autour de la source du Lavoir, l'exploitation dudit captage et la distribution d'eau potable ;

VU la délibération du 11 février 2014, par laquelle le Conseil de la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise décide de poursuivre la procédure d'établissement des périmètres de protection du captage de la source du Lavoir à Cergy et indique que la poursuite de cette procédure sera réalisée sous maîtrise d'ouvrage déléguée au Conseil départemental, dans le cadre de la convention en date du 6 septembre 2007 ;

VU le dossier soumis à l'enquête publique ;

VU l'avis du 30 janvier 2012 de l'hydrogéologue agréé en matière d'hygiène publique ;

VU les conclusions et l'avis du commissaire-enquêteur en date du 31 juillet 2017 ;

VU le rapport de la délégation départementale de l'Agence régionale de santé du Val-d'Oise en date du 28 septembre 2017 ;

VU l'avis du Conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques en date du 12 octobre 2017 ;

VU le courrier du 25 octobre 2017 adressant au Conseil départemental du Val-d'Oise, pour la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise, le projet d'arrêté et lui accordant un délai de quinze jours pour formuler ses observations éventuelles ;

CONSIDERANT que les besoins en eau destinée à la consommation humaine énoncés à l'appui du dossier sont justifiés ;

CONSIDERANT la qualité de l'eau captée ;

CONSIDERANT les mesures nécessaires à la protection de sa qualité ;

CONSIDERANT que le délai de quinze jours accordé au Conseil Départemental du Val-d'Oise s'est déroulé sans qu'aucune observation ne soit formulée ;

SUR proposition de Mme la secrétaire générale de la préfecture du Val-d'Oise par intérim ;

ARRETE

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Article 1 : Déclaration d'utilité publique

Sont déclarés d'utilité publique :

- Les travaux réalisés par la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise (CACP), dénommée titulaire de l'autorisation dans la suite du présent arrêté, en vue de la dérivation des eaux souterraines pour l'utilisation en vue de la consommation humaine à partir du captage de Cergy « source du Lavoir », sis sur la commune de Cergy.
- Les périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée autour de ce captage.

Édité le 26/05/2026 à 20:36

301

Article 2 : Localisation du captage

Le captage d'indice national BSSOOOLHDV (152-7X-0039) est implanté sur les parcelles cadastrées n°425 et n°770, section AC, de la commune de Cergy.
Il exploite l'aquifère du Lutétien.

Les coordonnées topographiques de l'ouvrage sont :
Lambert-93 = X : 629 580; Y : 6 882 385; Z : 26,9 (niveau dalle béton).

Article 3 : Capacité de pompage autorisée

Les débits maximums d'exploitation autorisés sont :
- débit instantané = 35 m^3/h,
- débit journalier = 840 m^3/j,
- débit annuel = 306 000 m^3/an.

Toute demande d'augmentation des débits autorisés est soumise à l'avis de l'hydrogéologue agréé et fait l'objet d'un arrêté préfectoral complémentaire pris après avis du Conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques.

Un système de comptage adapté permet de vérifier en permanence les volumes pompés.
L'exploitant est tenu de conserver trois ans les dossiers correspondants à ces mesures et les tenir à la disposition de l'autorité administrative.

Article 4 : Droits des tiers

Toutes les prescriptions assimilables à des servitudes, dès lors qu'elles comportent des obligations ou interdictions distinctes de celles relevant de la réglementation générale relative aux activités, installations et dépôts, de nature à limiter le libre exercice du droit de propriété, sont susceptibles de faire l'objet d'une indemnisation selon les règles applicables en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article 5 : Périmètres de protection du captage

Les périmètres de protection s'étendent conformément aux indications des plans et états parcellaires joints au présent arrêté. Ils sont aménagés conformément au présent arrêté.

Article 5.1 : Périmètre de protection immédiate (PPI)

D'une superficie approximative de 1114 m², le périmètre de protection immédiate est constitué des parcelles cadastrées n°425 et n°770, section AC, de la commune de Cergy.

Conformément à la réglementation en vigueur, les parcelles n°425 et n°770, propriété du titulaire de l'autorisation, doivent demeurer sa propriété.

A titre dérogatoire, afin de permettre l'arrêt des véhicules de service en dehors de la voie publique, le périmètre de protection immédiate est clôturé selon les limites figurant sur le plan joint en annexe. La clôture, d'au moins 1,8 mètre de hauteur, est munie d'un portail fermant à clé.

Seules sont autorisées les activités liées à l'alimentation en eau potable et à condition qu'elles ne provoquent pas de pollution de l'eau captée. Ainsi sont notamment interdits 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.

Le transformateur électrique doit être installé, dans un délai d'un an, sur un ouvrage de rétention étanche dont le volume doit permettre d'éviter tout risque de débordement.

La végétation présente sur le site doit être entretenue régulièrement (taille manuelle ou mécanique). L'emploi de produits phytopharmaceutiques et d'engrais est interdit. La végétation, une fois coupée, doit être extraite de l'enceinte du périmètre de protection immédiate.

Le périmètre et les installations sont soigneusement entretenus et contrôlés périodiquement.

Aucun ouvrage de captage supplémentaire ne peut être réalisé, sauf autorisation préfectorale préalable.

Article 5.2 : Périmètre de protection rapprochée (PPR)

D'une superficie d'environ 16,5 hectares, le périmètre de protection rapprochée se situe sur les communes de Cergy et Vauréal, conformément au plan joint.
Il comprend les parcelles figurant sur le plan et l'état parcellaires joints.

En règle générale, toute activité nouvelle ou existante doit prendre en compte la protection des ressources en eau souterraine de ce secteur dans le cadre de la réglementation applicable. A l'intérieur de ce périmètre peuvent être interdites toutes sortes d'installations, travaux, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols susceptibles de porter atteinte à la qualité de l'eau.

Article 5.2.1 : Prescriptions concernant les voies de communication, les transports, les réseaux et assimilés

La création de réseau collectif d'eaux usées est interdite.

Les réseaux collectifs d'eaux usées existants doivent être étanches. Une inspection vidéo des réseaux collectifs d'eaux usées doit être réalisée tous les cinq ans. Les documents relatifs à cette inspection sont conservés pendant cinq ans par les propriétaires et les gestionnaires de ces réseaux. Une synthèse de ces documents est transmise à la délégation départementale de l'Agence régionale de santé dans un délai de deux mois à compter de la date du contrôle.

La création de réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les réseaux collectifs d'eaux pluviales existants doivent être étanches. Une inspection vidéo des réseaux collectifs d'eaux pluviales doit être réalisée tous les cinq ans. Les documents relatifs à cette inspection sont conservés pendant cinq ans par les propriétaires et les gestionnaires de ces réseaux. Une synthèse de ces documents est transmise à la délégation départementale de l'Agence régionale de santé dans un délai de deux mois à compter de la date du contrôle.

L'implantation de canalisation de transport d'hydrocarbures liquides est interdite.

Article 5.2.2 : Prescriptions concernant les pressions domestiques des particuliers et assimilés

L'implantation de bâtiment à usage d'habitation ou assimilé et, plus généralement, de tout bâtiment produisant des eaux usées domestiques, non raccordé à un réseau collectif d'eaux usées, est interdite.

L'évacuation des eaux pluviales, à l'exception des eaux pluviales de toiture, dans le sous-sol, au moyen de dispositifs tels que puits ou puisards est interdite. Les installations existantes sont interdites dans un délai de trois ans, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Les stockages d'hydrocarbures liquides sont interdits.

L'usage, la détention ou la préparation de produits phytopharmaceutiques pour l'utilisation en jardin et espace extérieur sont interdits à l'exception des produits de biocontrôle et de ceux autorisés en agriculture biologique.

Article 5.2.3 : Prescriptions concernant les activités industrielles, artisanales, commerciales et assimilées

Sans préjudice des interdictions et réglementations du présent arrêté, l'implantation d'activités industrielles, artisanales, commerciales et assimilées listées au point A de l'annexe au présent arrêté est interdite.

Sans préjudice des interdictions et réglementations du présent arrêté, l'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation au titre du code de l'environnement, et listées au point B de l'annexe au présent arrêté est interdite. Toutefois, les installations classables dans les rubriques listées, qui sont ou seraient nécessaires à l'exploitation des établissements ou des activités existants à la date de parution de l'arrêté au recueil des actes administratifs de l'Etat, peuvent être autorisées sous réserve que les dispositions d'aménagement et d'exploitation mises en place soient aptes à prévenir tout risque de pollution de l'aquifère capté. 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 en eau, des prescriptions particulières ou complémentaires peuvent être imposées à ces installations.

L'évacuation des eaux pluviales sur ou dans le sol ou le sous-sol au moyen de dispositifs tels que épandage, bassin d'infiltration, puisard, puits filtrant... est interdite.

Les stockages d'hydrocarbures liquides sont interdits.

L'implantation de carrière ou d'installation de stockage de déchets inertes, de déchets ménagers ou de déchets industriels est interdite.

Article 5.2.4 : Prescriptions concernant les activités agricoles et assimilées

L'implantation de bâtiment d'élevage est interdite.

Le pacage des animaux est interdit à moins de 150 mètres des limites du périmètre de protection immédiate.

Les dépôts permanents ou temporaires de lisiers, de boues de station d'épuration, de boues d'installations classées, de déchets ménagers, de composts de déchets ménagers sont interdits.
Par dérogation à l'alinéa précité, les dépôts de boues utilisées comme amendement calcique, dites « écume de défécation », en provenance des installations classées pour la protection de l'environnement de transformation de la betterave sucrière, sont autorisés sous réserve que ces dépôts soient implantés à plus de 200 mètres des limites du périmètre de protection immédiate.

Les épandages de lisiers, de boues de station d'épuration, de boues d'installations classées (à l'exception de celles autorisées au paragraphe précédent), de déchets ménagers, de composts de déchets ménagers sont interdits.

Les dépôts de fumiers sont interdits à moins de 200 mètres des limites du périmètre de protection immédiate. Dans le reste du périmètre de protection rapprochée, les dépôts de fumiers sont autorisés sous réserve qu'ils soient épandus dans les 72 heures.

Les épandages de fumiers sont interdits à moins de 150 mètres des limites du périmètre de protection immédiate.

Les drainages agricoles existants sont déclarés, dans un délai d'un an, à la délégation départementale de l'Agence régionale de santé. La création de réseau de drainage agricole est interdite.

068

Édité le 26/05/2026 à 20:36

Les puisards de collecte de réseau de drainage agricole existants sont déclarés, dans un délai d'un an, à la délégation départementale de l'Agence régionale de santé. Ils sont interdits ou aménagés, au cas par cas, après avis de l'hydrogéologue agréé, dans un délai de trois ans. La création de puisard de collecte de réseau de drainage agricole est interdite.

Les installations de stockage et de préparation de produits phytopharmaceutiques sont interdites.

Les installations de stockage et de préparation d'engrais minéraux sont interdites.

Le stockage des produits liquides dangereux ou polluants, autres que ceux précités, en quantité supérieure à 20 litres (gasoil, huiles usagées...), doit être effectué sur des cuvettes de rétention étanche dont le volume doit permettre d'éviter tout risque de débordement. Ces aménagements doivent être effectués dans un délai de trois ans.

Les aires de remplissage et de rinçage des appareils de pulvérisation de produits phytopharmaceutiques sont interdites.

L'utilisation de produits phytopharmaceutiques est interdite à l'exception des produits de biocontrôle et de ceux autorisés en agriculture biologique.
L'interdiction d'utilisation des produits phytopharmaceutiques précitée ne s'applique pas aux produits phytopharmaceutiques qui s'avéreraient indispensables dans le cadre de la lutte obligatoire contre les organismes nuisibles, en application de la réglementation en vigueur. Les exploitants déclarent ce traitement à la délégation départementale de l'Agence régionale de santé dans un délai d'un mois à compter de son application (date, lieu, produits utilisés, quantités employées...).

Article 5.2.5 : Prescriptions diverses

L'utilisation de produits phytopharmaceutiques sur les espaces publics ou privés ouverts au public (espaces verts, trottoirs, terrains de sport, bordures de route, bas-côtés, talus, fossés, zones imperméabilisées...) est interdite. L'interdiction d'utilisation des produits phytopharmaceutiques précitée ne s'applique pas, d'une part, aux produits phytopharmaceutiques dits de biocontrôle et aux produits phytopharmaceutiques autorisés en agriculture biologique et, d'autre part, aux produits phytopharmaceutiques qui s'avéreraient indispensables dans le cadre de la lutte obligatoire contre les organismes nuisibles, en application de la réglementation en vigueur.
Dans ce dernier cas, les propriétaires des espaces concernés déclarent ce traitement à la délégation départementale de l'Agence régionale de santé dans un délai d'un mois à compter de son application (date, lieu, produits utilisés, quantités employées...).

L'implantation de stockage d'hydrocarbures liquides d'une capacité supérieure à 5000 litres est interdite.

Les transformateurs électriques au sol dont le volume d'huile est supérieur à 20 litres doivent être équipés, dans un délai de trois ans, de cuvette de rétention étanche dont le volume doit permettre d'éviter tout risque de débordement.

Le défrichement des parcelles boisées entraînant un changement définitif de vocation de l'occupation des sols est interdit.

La suppression des talus et des haies existants est interdite.

Le dessouchage chimique est interdit.

L'implantation de camping ou d'aire d'accueil de gens du voyage est interdite.

La création de cimetière est interdite.

La création de bassin de rétention d'eau non étanche est interdite.

Les excavations temporaires ou permanentes, d'une profondeur supérieure à 2 mètres, sont interdites sauf avis favorable de la délégation départementale de l'Agence régionale de santé, préalablement consultée. Le contenu du dossier à fournir à la délégation départementale de l'Agence régionale de santé doit faire le point sur les risques de pollution de l'aquifère capté engendrés par le projet (document d'incidence, étude d'impact...) et présenter les mesures prises pour les prévenir. Ces excavations ne peuvent, en tout état de cause, être utilisées comme installations de stockage de déchets inertes, de déchets ménagers ou de déchets industriels.
En cas d'urgence nécessitant une intervention sans délai, la consultation précitée n'est pas obligatoire. Dans ce cas, une information doit être faite auprès de la délégation départementale de l'Agence régionale de santé dans les meilleurs délais.

La création de puits ou de forage destiné à prélever de l'eau dans la nappe des calcaires du Lutétien ou dans la nappe des sables de l'Yprésien est interdite. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages destinés à l'alimentation des collectivités publiques ainsi qu'à ceux destinés à la surveillance qualitative ou quantitative de la nappe captée ou à la dépollution des eaux souterraines. Les dossiers de déclaration ou d'autorisation correspondants sont soumis à l'avis de l'hydrogéologue agréé, préalablement consulté.

Les résultats du suivi analytique qui pourrait être réalisé sur l'aquifère, à l'intérieur du périmètre de protection rapprochée, (forage non destiné à l'usage public de consommation, piézomètre...) sont transmis à la délégation départementale de l'Agence régionale de santé annuellement. Toutefois, si ces résultats dépassent les limites de qualité des eaux destinées à la consommation humaine, l'information doit être faite sans délai.

Article 5.3 : Périmètre de protection éloignée (PPE)

D'une superficie d'environ 140 hectares, le périmètre de protection éloignée se situe sur les communes de Cergy et de Vauréal, conformément au plan joint.

En règle générale, toute activité nouvelle ou existante doit prendre en compte la protection des ressources en eau souterraine de ce secteur, dans le cadre de la réglementation applicable.
Dans le cas des projets qui sont soumis à une procédure préfectorale d'autorisation ou de déclaration, le contenu du dossier à fournir doit faire le point sur les risques de pollution de l'aquifère capté engendrés par le projet (document d'incidence, étude d'impact...) et présenter les mesures prises pour les prévenir.

Article 5.3.1 : Réglementations diverses

L'utilisation de produits phytopharmaceutiques sur les espaces publics ou privés ouverts au public (espaces verts, trottoirs, terrains de sport, bordures de route, bas-côtés, talus, fossés, zones imperméabilisées...) est interdite. L'interdiction d'utilisation des produits phytopharmaceutiques précitée ne s'applique pas, d'une part, aux produits phytopharmaceutiques dits de biocontrôle et aux produits phytopharmaceutiques autorisés en agriculture biologique et, d'autre part, aux produits phytopharmaceutiques qui s'avéreraient indispensables dans le cadre de la lutte obligatoire contre les organismes nuisibles, en application de la réglementation en vigueur.

Les dossiers de déclaration ou d'autorisation relatifs à la création et aux prélèvements d'eau des puits, forages et piézomètres captant la nappe du Lutétien ou de l'Yprésien doivent comporter les éléments techniques permettant de garantir l'absence de risque sanitaire sur la nappe captée et de calculer l'impact prévisionnel sur le bilan hydrogéologique du bassin d'alimentation du captage de Cergy « source du lavoir » ainsi que le rabattement additionnel sur le niveau d'eau de ce captage. Les dossiers correspondants sont soumis à l'avis de l'hydrogéologue agréé. Tout nouvel ouvrage présentant un risque sanitaire sur la nappe captée ou ayant un impact prévisionnel ou un impact mesuré sur ce captage peut être interdit.

Le rejet et l'évacuation des eaux pluviales de toiture des nouveaux bâtiments sont autorisés sur ou dans le sol par des dispositifs tels qu'épandage, bassin d'infiltration.... Toutefois, lorsque la perméabilité du sol s'avère insuffisante, ces dispositifs peuvent être complétés, le cas échéant, par

des dispositifs d'évacuation dans le sous-sol tels que puits filtrants. Dans ce cas, les études de sol correspondantes sont transmises à l'Agence régionale de santé pour avis préalable.

Le rejet et l'évacuation des eaux pluviales issues du ruissellement des nouvelles routes et des nouveaux parkings ouverts à la circulation automobile sont autorisés, après prétraitement, uniquement dans le réseau collectif d'eaux pluviales.

Article 6 : Publication des servitudes

Le titulaire de l'autorisation adresse un extrait de l'arrêté à chaque propriétaire de terrain situé dans le périmètre de protection rapprochée dans les conditions visées à l'article R. 1321-13-1 du code de la santé publique.

DISPOSITIONS AU TITRE DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

Article 7 : Situation de l'ouvrage par rapport au code de l'environnement

Le captage est autorisé au titre du code de l'environnement.

Il relève de la rubrique 1.1.2.0 instaurée par l'article R. 214-1 du code de l'environnement.
- rubrique n° 1.1.2.0 : Prélèvements permanents ou temporaires issus d'un forage, puits ou ouvrage souterrain dans un système aquifère, à l'exclusion de nappes d'accompagnement de cours d'eau, par pompage, drainage, dérivation ou tout autre procédé, le volume total prélevé étant supérieur ou égal à 200 000 m^3/an.

Les conditions de réalisation, d'aménagement et d'exploitation des ouvrages, d'exécution des travaux ou d'exercice de l'activité doivent satisfaire aux prescriptions fixées par le présent arrêté et la réglementation en vigueur.

Article 8 : Transmission des résultats

L'exploitant consigne sur un registre les éléments du suivi de l'exploitation de l'ouvrage ou de l'installation de prélèvement ci-après :
- les volumes prélevés mensuellement et annuellement et le relevé de l'index du compteur volumétrique à la fin de chaque année civile,
- les incidents survenus dans l'exploitation,
- les entretiens, contrôles et remplacements des moyens de mesure et d'évaluation.

Ce registre est tenu à la disposition des agents du contrôle. Les données qu'il contient doivent être conservées au moins trois ans par l'exploitant.

PRODUCTION, TRAITEMENT ET DISTRIBUTION DE L'EAU

Article 9 : Modalités de la distribution

Le titulaire de l'autorisation est autorisé à produire et à distribuer au public de l'eau destinée à la consommation humaine à partir du captage visé à l'article 2 dans le respect des modalités suivantes :
Les eaux du captage sont refoulées, après chloration, sans distribution, vers le réservoir semi-enterré de 750 m^3 des Closbilles. Elles alimentent ensuite les réseaux de Cergy village, Vauréal village, le secteur de Jouy la Fontaine à Jouy le Moutier. Le surplus de production alimente Cergy centre.

Tout projet de modification des installations et des conditions d'exploitation doit faire l'objet d'une déclaration préalable au préfet conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.
Le réseau de distribution et le réservoir doivent être conçus et entretenus suivant les dispositions de la réglementation en vigueur.
Les eaux distribuées doivent répondre aux conditions exigées par le code de la santé publique et ses textes d'application.

Le titulaire de l'autorisation met en œuvre les recommandations en vigueur de la direction générale de la santé relatives à la présence de perchlorates dans l'eau distribuée.

Article 10 : Protection des ouvrages de distribution

Toute effraction ou intrusion sur les équipements (captage, bâtiment d'exploitation, réservoir) doit pouvoir être connue, sans délai, par l'exploitant par tout moyen approprié. La délégation départementale de l'Agence régionale de santé ainsi que le titulaire de l'autorisation doivent en être informées dans les meilleurs délais.
Le captage doit être doté d'un capot solide et fermé à clé avec dispositif d'alerte en cas d'effraction. Il doit être conçu de manière à ne pouvoir donner accès à l'eau. Dans le cas contraire, toute effraction sur ce capot doit entraîner l'arrêt immédiat du pompage. Les orifices de ventilation sont conçus et aménagés de manière à empêcher toute introduction de substance dans l'eau.
Le bâtiment abritant le traitement doit être doté de porte solide et fermée à clé avec dispositif d'alerte en cas d'effraction. Les baies d'éclairage sont dotées de barreaux solides.
Le réservoir semi-enterré « Les Closbilles » doit être conçu pour empêcher un accès à l'eau, notamment en cas d'intrusion dans le réservoir. Le réservoir est doté d'une porte solide et fermée à clé avec dispositif d'alerte en cas d'effraction. Les trappes d'accès sont dotées de capot solide et fermé à clé avec un dispositif d'alerte en cas d'effraction. L'aménagement de ces capots doit être conçu de manière à ne pouvoir donner accès à l'eau (double capot par exemple). Dans le cas contraire, toute intrusion dans le réservoir ou toute effraction sur les capots doit entraîner l'arrêt de la distribution à partir de ce réservoir. Les orifices de ventilation sont conçus et aménagés pour empêcher toute introduction de substance dans l'eau.

Ces dispositions sont réalisées dans un délai d'un an.

Article 11 : Traitement de l'eau

L'eau, avant distribution, fait l'objet d'un traitement de désinfection au chlore gazeux au niveau de la conduite de refoulement, en sortie du captage.
En cas de modification importante de cette filière de traitement, celle-ci fait l'objet d'un arrêté préfectoral complémentaire, pris après avis du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques.
En fonction de la qualité de l'eau brute ou distribuée, la filière de traitement ci-dessus peut être modifiée ou complétée par arrêté préfectoral, après avis du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques.
Les produits et procédés permettant le traitement de l'eau destinée à la consommation humaine doivent être conformes aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Article 12 : Matériaux en contact avec l'eau

Les matériaux et objet entrant en contact avec l'eau destinée à la consommation humaine doivent être conformes aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Article 13 : Surveillance de la qualité de l'eau

L'exploitant veille au bon fonctionnement des systèmes de production, de traitement et de distribution de l'eau.
En cas de difficultés particulières ou de dépassements des exigences de qualité sur des prélèvements réalisés dans le cadre de sa surveillance, l'exploitant prévient la délégation départementale de l'Agence régionale de santé et le titulaire de l'autorisation dès qu'il en a connaissance.

072

Édité le 26/05/2026 à 20:36

Tout dépassement des limites de qualité doit faire l'objet d'une enquête pour en rechercher l'origine.
L'exploitant s'assure de la présence permanente d'un résiduel de désinfectant en tout point du réseau. A cet effet, il dispose de matériel de terrain permettant la mesure de résiduel de chlore. L'ensemble de ces mesures est consigné dans un fichier sanitaire.

Article 14 : Contrôle sanitaire de la qualité de l'eau

La qualité de l'eau est contrôlée selon un programme annuel défini par la réglementation en vigueur.
En fonction des résultats, ce suivi peut être modifié après avis de la délégation départementale de l'Agence régionale de santé ou sur demande du préfet.

Article 15 : Dispositions permettant les prélèvements et le contrôle des installations

Les dispositifs de prise d'échantillon doivent respecter au minimum les conditions suivantes :
- un robinet de prise d'échantillon d'eau brute est installé au niveau de la sortie du captage.
- un robinet de prise d'échantillon d'eau traitée est installé après traitement et en sortie du réservoir.

Ces robinets sont aménagés de façon à permettre :
- le remplissage des flacons : hauteur libre d'au moins 40 cm entre le robinet et le réceptacle permettant l'évacuation des eaux d'écoulement.
- le flambage du robinet,
- l'identification de la nature et de la provenance de l'eau qui s'écoule (panonceau, plaque gravée).

Un compteur totalisateur est placé en sortie du captage.

Les agents de l'Agence régionale de santé et des services de l'Etat chargés de l'application du code de la santé publique et du code de l'environnement ont libre accès aux installations autorisées. Les exploitants responsables des installations sont tenus de laisser à leur disposition le registre d'exploitation et le fichier sanitaire.

DISPOSITIONS DIVERSES

Article 16 : Plan et visite de récolement

L'exploitant établit un plan de récolement des installations à l'issue de la réalisation de travaux importants. Celui-ci est adressé à la délégation départementale de l'Agence régionale de santé dans un délai d'un mois suivant l'achèvement des travaux.

Article 17 : Entretien des ouvrages

Les ouvrages de captage, les dispositifs de protection et les systèmes de distribution sont régulièrement entretenus et contrôlés.

Article 18 : Respect de l'application du présent arrêté

Le titulaire de l'autorisation veille au respect de l'application de cet arrêté y compris des prescriptions dans les périmètres de protection situés sur son territoire.

Article 19 : Mise à jour du PLU/POS

Le présent arrêté qui tient lieu d'arrêté de servitudes est annexé aux PLU des communes de Cergy et de Vauréal.
Les arrêtés d'annexion sont transmis au préfet et à la délégation départementale de l'Agence régionale de santé.

A défaut, le préfet peut mettre en demeure le(s) maire(s) d'annexer au PLU, la servitude dans un délai de trois mois.
A l'expiration de ce délai, le préfet procède d'office à l'annexion, par arrêté, dans le délai d'un an.

Article 20 : Publicité-Notification

Les communes de Cergy et de Vauréal ainsi que la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise sont chargées de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de l'Etat et affiché pendant une durée minimale de deux mois à compter de sa date de publication, dans les mairies concernées et l'hôtel d'agglomération de Cergy-Pontoise.

Une mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans deux journaux locaux.

A l'issue du délai de deux mois, un certificat d'affichage est transmis par chaque maire et par le président de la communauté d'agglomération, au préfet et à la délégation départementale de l'Agence régionale de santé.

Un extrait de cet arrêté est adressé, en recommandé avec accusé de réception, à chaque propriétaire intéressé afin de l'informer des servitudes qui grèvent son terrain.
Lorsque l'identité ou l'adresse d'un propriétaire est inconnue, la notification est faite au maire de la commune sur le territoire de laquelle est située la propriété soumise à servitudes, qui en assure l'affichage et le cas échéant, la communique à l'occupant des lieux.

A l'initiative du maire, la direction des services fiscaux reçoit l'annexe du PLU consacrée aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol.

Article 21 : Recours

Le présent arrêté peut être déféré au tribunal administratif de Cergy Pontoise (2-4, boulevard de l'Hautil. B.P. 322. 95027 CERGY PONTOISE CEDEX).

- En ce qui concerne la déclaration d'utilité publique

En application de l'article R 421-1 du Code de justice administrative :
- par toute personne ayant intérêt pour agir, dans un délai de deux mois à compter de son affichage en mairie.

- En ce qui concerne les servitudes publiques

En application de l'article R 421-1 du Code de justice administrative :
- par les propriétaires concernés dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

- En ce qui concerne le code de l'environnement

En application des articles L.211-6, L.214-10 et L 514-6 du code de l'environnement :
- par le bénéficiaire, dans un délai de deux mois à compter de la notification,
- par les tiers, dans un délai d'un an à compter de la publication ou de l'affichage. Toutefois, si la mise en service de l'installation n'est pas intervenue six mois après la publication ou l'affichage de la décision, le délai de recours est prolongé de six mois après la mise en service.

Article 22 : Sanctions applicables en cas de non-respect de la protection des ouvrages

- **Non-respect de la déclaration d'utilité publique**

En application de l'article L. 1324-3 du code de la santé publique, est puni d'un an d'emprisonnement et de 15000 euros d'amende, le fait de ne pas se conformer aux dispositions des actes portant déclaration d'utilité publique ou des actes déclaratifs d'utilité publique.

- **Dégradation, pollution d'ouvrages**

En application de l'article L.1324-4 du code de la santé publique, est puni de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende le fait de dégrader des ouvrages publics destinés à recevoir ou à conduire des eaux d'alimentation ou de laisser introduire des matières susceptibles de nuire à la salubrité, dans l'eau de source, des fontaines, des puits, des citernes, conduites,

074

Édité le 26/05/2026 à 20:36

aqueducs, réservoirs d'eau servant à l'alimentation publique. Le fait d'abandonner, par négligence ou incurie, des cadavres d'animaux, des débris de boucherie, fumier, matières fécales et en général, des résidus d'animaux putrescibles dans les failles, gouffres, bétoires ou excavations de toute nature, autre que les fosses nécessaires au fonctionnement d'établissements classés est puni des mêmes peines.

En application de l'article R. 1324-2 du code de la santé publique, est puni de l'amende prévue pour les contraventions de troisième classe le fait, par imprudence ou négligence, de dégrader des ouvrages publics ou communaux destinés à recevoir ou à conduire des eaux d'alimentation ou de laisser introduire des matières susceptibles de nuire à la salubrité, dans l'eau de source, des fontaines, des puits, des citernes, conduites, aqueducs, réservoirs d'eau servant à l'alimentation publique.

Article 23 : Application de l'arrêté

Mme la secrétaire générale de la préfecture du Val-d'Oise, le président de la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise, les maires des communes de Cergy et de Vauréal, la déléguée départementale de l'Agence régionale de santé, le directeur départemental des territoires sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de l'Etat.

Liste des annexes à l'arrêté préfectoral :

- Etat parcellaire des périmètres de protection immédiate et rapprochée.
- Plan parcellaire des périmètres de protection immédiate et rapprochée.
- Plan du périmètre de protection éloignée.
- Liste des activités interdites à l'article 5.2.3, 1er et 2ème paragraphes du présent arrêté.

Cergy, le - 8 DEC. 2017

Pour le Préfet,
La Sous-Préfète, Directrice de cabinet

Cécile DINDAR

075

Édité le 26/05/2026 à 20:36

Édité le 26/05/2026 à 20:36

FIT CONSEIL pour le CG 95

ETAT PARCELLAIRE

Liste des propriétaires

Vu pour être annexé à l'arrêté de ce jour
Cergy-Pontoise, le 08 DEC. 2017

VAU - PERIMETRE DE CAPTAGE D'EAU POTABLE - CAPTAGE DE VAUREAL

CERGY

PROPRIETE 001 — PROPRIETAIRE REEL (Personne physique) ou SON REPRESENTANT (Personne morale)

PROPRIETAIRE
- ASSOCIATION SYNDICALE DU PARC SAINT CHRISTOPHE SIREN N°447 568 056
Par la Société Telmma, 105 rue des Trois Fontanot NANTERRE (92000)

Mode	Référence cadastrale					Num. du plan	Emprise		Reste		Observations (Surfaces en m² ou ca)
	Sect.	N°	Nature	Lieu-Dit	Surface		N°	Surface	N°	Surface	
	EP	11	T/AGR	Boulevard de l'Oise	86907	1		18415		68492	Surface graphique
	EP	45	TAILL	Parc Saint Christiophe	14712	2		12940		1772	
							Total	31355			

Édité le 26/05/2026 à 20:36

ETAT PARCELLAIRE

Liste des propriétaires

PERIMETRE DE CAPTAGE D'EAU POTABLE - CAPTAGE DE VAUREAL

CERGY

PROPRIETE 002 — PROPRIETAIRE REEL (Personne physique) ou SON REPRESENTANT (Personne morale)

PROPRIETAIRE
- ETAT - Par le service des Domaines
Préfecture du Val d'Oise - 5 Avenue Bernard HIRSCH CERGY-PONTOISE CEDEX (95036)

Mode	Référence cadastrale					Num. du plan	Emprise		Reste		Observations (Surfaces en m² ou ca)
	Sect.	N°	Nature	Lieu-Dit	Surface		N°	Surface	N°	Surface	
PPR	AC	306	LANDE	Les Mondetours	3030	5		3030			
							Total	3030			

Origine de propriété

La parcelle AC 306 appartient à l'ETAT aux termes de l'acte suivant :

- Expropriation du 01/06/1977 au profit de l'ETAT contre TIQUET né(e) le 29/09/1905 et autres, par Ordonnance du TGI de PONTOISE, publié à la Conservation des Hypothèques de CERGY-PONTOISE, 1er bureau, le 12/10/1978 – Volume 2474 n°12.

070

Édité le 26/05/2026 à 20:36

ETAT PARCELLAIRE

Liste des propriétaires

PERIMETRE DE CAPTAGE D'EAU POTABLE - CAPTAGE DE VAUREAL

CERGY

PROPRIETE **003** PROPRIETAIRE REEL (Personne physique) ou SON REPRESENTANT (Personne morale)

PROPRIETAIRE
- COMMUNAUTE D'AGGLO DE CERGY-PONTOISE,
SIREN N°249 500 109, Représentée par son Président
Hôtel d'Agglomération - Parvis de la Préfecture BP 80309 CERGY-PONTOISE CEDEX (95027)

Mode	Référence cadastrale					Num. du plan	Emprise		Reste		Observations (Surfaces en m² ou ca)
	Sect.	N°	Nature	Lieu-Dit	Surface		N°	Surface	N°	Surface	
PPR	AC	177	VER	Les Mondetours	180	13		180			
PPR	AC	178	VER	Les Mondetours	609	14		609			
PPR	AC	179	VER	Les Mondetours	428	15		428			
PPR	AC	180	VER	Les Mondetours	430	16		430			
PPR	AC	310	TERRE	Les Mondetours	559	53		559			
PPR	AC	311	TERRE	Les Mondetours	305	54		305			
PPR	AC	323	TERRE	Les Mondetours	378	58		378			
PPR	AC	324	TERRE	Les Mondetours	609	59		609			
PPR	AC	332	TERRE	Les Mondetours	235	61		235			
PPI	AC	422	TERRE	Les voyes dieux	97	67		97			
PPR	AC	425	TERRE	Les voyes dieux	75	69		75			
PPR	AC	608	TERRE	La cote des clos billes	283	21		283			
PPR	AC	612	TERRE	Les Mondetours	28	20		28			
PPR	AC	631	TERRE	Les Mondetours	164	11		164			
PPR	AC	641	TERRE	Les Mondetours	196	9		196			
PPR	AC	649	TERRE	Les Mondetours	68	7		68			
PPR	AC	732	TERRE	Les Mondetours	297	6		297			
PPR	AC	734	TERRE	La cote des clos billes	2920	22		2920			
PPR	AC	735	TERRE	Les Mondetours	5798	8		5798			
PPR	AC	736	TERRE	Les Mondetours	368	17		368			
PPR	AC	737	TERRE	Les Mondetours	2933	18		2933			

Édité le 26/05/2026 à 20:36

ETAT PARCELLAIRE

Liste des propriétaires

PERIMETRE DE CAPTAGE D'EAU POTABLE - CAPTAGE DE VAUREAL

CERGY

PPR	AC	738	TERRE	Les Mondetours	1861	3		1861			
PPR	AC	739	TERRE	Les Mondetours	551	4		551			
PPR	AC	740	TERRE	Les Mondetours	2028	52		2028			
PPR	AC	741	TERRE	Les Mondetours	478	55		478			
PPR	AC	742	TERRE	Les Mondetours	2985	56		2985			
PPR	AC	743	TERRE	Les Mondetours	771	57		771			
PPR	AC	744	TERRE	Les voyes dieux	24679	63		24679			
PPR	AC	745	TERRE	Les Mondetours	1156	12		1156			
PPR	AC	746	TERRE	Les Mondetours	488	19		488			
PPR	AC	751	TERRE	Les Mondetours	9528	62		3590			
PPR	AC	752	TERRE	Les Mondetours	1740	60		1740			
PPR	AC	753	TERRE	Les Mondetours	270	10		270			
PPR	AC	754	T/AGR	116 rue de Vauréal	4629	65		4629			
PPR	AC	755	TERRE	Les voyes dieux	8963	64		8963			
PPI	AC	770	SOL	168 rue de Vauréal	1039	68		1039			
PPR	AC	771	TERRE	168 rue de Vauréal	6961	66		6961			
							Total	79149		5938	Surface graphique

Origine de propriété

Les parcelles AC 177, AC 178, AC 179, AC 180, AC 310, AC 311, AC 323, AC 324, AC 332, AC 422, AC 425, AC 608, AC 612, AC 631, AC 641, AC 649, AC 732, AC 734, AC 735, AC 736, AC 737, AC 738, AC 739, AC 740, AC 741, AC 742, AC 743, AC 744, AC 745, AC 746, AC 751, AC 752, AC 753, AC 754, AC 755, AC 770, AC 771 appartiennent à la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE CERGY-PONTOISE, SIREN N°249 500 1 09 aux termes des actes suivants :

- Acquisition le 05/03/2004, acte reçu par Me HUCHET, notaire à CERGY, publié à la Conservation des Hypothèques de CERGY-PONTOISE, 1er bureau, le 24/03/2004 – Volume 2004P n°2725. FORMALITE EN ATTENTE.

- Attestation rectificative le 09/04/2004 de la formalité initiale du 24/03/2004, volume 2004P n°2725, contenant acquisition par le COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE CERGY-PONTOISE, SIREN N°249 500 109, de l'ETAT, publié à la Conservation des Hypothèques de CERGY-PONTOISE, 1er bureau, le 14/04/2004 – Volume 2004P n°3330.

Total commune	113534	

Édité le 26/05/2026 à 20:36

ETAT PARCELLAIRE

Liste des propriétaires

VAU - PERIMETRE DE CAPTAGE D'EAU POTABLE - CAPTAGE DE VAUREAL

VAUREAL

PROPRIETE **101** PROPRIETAIRE REEL (Personne physique) ou SON REPRESENTANT (Personne morale)

PROPRIETAIRE
- Commune de VAUREAL - SIREN N°219 506 375, Représe ntée par Monsieur le Maire
MAIRIE, 1 place du Coeur Battant VAUREAL (95490)

Mode	Référence cadastrale					Num. du plan	Emprise		Reste		Observations (Surfaces en m² ou ca)
	Sect.	N°	Nature	Lieu-Dit	Surface		N°	Surface	N°	Surface	
	AC	1	TERRE	Les clos	4681	84		4681			
	AC	21	VER	Les clos	1431	89		1431			
	AC	22	TERRE	Les clos	2930	88		2930			
	AC	23	VER	Les clos	745	87		745			
	AC	24	VIGNE	Les clos	746	86		746			
	AC	25	TERRE	Les clos	1102	85		1102			
							Total	11635			

Origine de propriété

Les parcelles AC 1, AC 21, AC 22, AC 23, AC 24 et AC 25 appartiennent à la Commune de VAUREAL, SIREN N°219 506 375, aux termes des actes suivants :

AC 1

- Acquisition le 09/07/2004 par la Commune de VAUREAL, SIREN N°219 506 375, de l'ETAT, acte reçu par M onsieur le Préfet du Val d'Oise, en la Préfecture de CERGY-PONTOISE, publié à la Conservation des Hypothèques de CERGY-PONTOISE, 1er bureau, le 09/09/2004 – Volume 2004P n°7704.

Édité le 26/05/2026 à 20:36

Liste des propriétaires

VAU - PERIMETRE DE CAPTAGE D'EAU POTABLE - CAPTAGE DE VAUREAL

VAUREAL

AC 21, AC 22, AC 23, AC 24 et AC 25

- Acquisition les 26/11 et 21/12/1999 par la Commune de VAUREAL, SIREN N°219 506 375, de l'ETAT, acte reçu par Monsieur le Préfet du Val d'Oise, en la Préfecture de CERGY-PONTOISE, publié à la Conservation des Hypothèques de CERGY-PONTOISE, 1er bureau, le 03/01/2000 – Volume 2000P n°1.

Édité le 26/05/2026 à 20:36

ETAT PARCELLAIRE

Liste des propriétaires

VAU - PERIMETRE DE CAPTAGE D'EAU POTABLE - CAPTAGE DE VAUREAL

VAUREAL

PROPRIETE 102 — PROPRIETAIRE REEL (Personne physique) ou SON REPRESENTANT (Personne morale)

PROPRIETAIRE
- COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE CERGY-PONTOISE,
SIREN N°249 500 109, Représentée par son Président
Hôtel d'Agglomération - Parvis de la Préfecture BP 80309 CERGY-PONTOISE CEDEX (95027)

Mode	Référence cadastrale					Num. du plan	Emprise		Reste		Observations (Surfaces en m² ou ca)
	Sect.	N°	Nature	Lieu-Dit	Surface		N°	Surface	N°	Surface	
	AB	361	LANDE	La cote des clos billes	2060	23		2060			
	AC	2	TERRE	Les clos	1528	83		1528			
	AC	3	TERRE	Les clos	1659	82		1659			
	AC	4	TERRE	Les clos	810	81		810			
	AC	5	VER	Les clos	814	80		814			
	AC	6	TER/V	Les clos	2466	79		2466			
	AC	7	TERRE	Les clos	1508	78		1508			
	AC	8	TERRE	Les clos	1500	77		1500			
	AC	9	TERRE	Les clos	1021	76		1021			
	AC	10	TERRE	Les clos	975	75		975			
	AC	11	VER	Les clos	523	74		523			
	AC	12	VER	Les clos	527	73		527			
	AC	13	TERRE	Les clos	1513	72		1513			
	AC	14	TERRE	Les clos	325	71		325			
	AC	15	SOL	Les clos	201	70		201			
	AC	16	T/VER	Les clos	2203	94		2203			
	AC	17	VER	Les clos	1117	93		1117			
	AC	18	VER	Les clos	1115	92		1115			
	AC	19	VER	Les clos	1100	91		1100			
	AC	20	VER	Les clos	1097	90		1097			
	AC	45	BOIS	Les Mondetours	274	24		274			

Édité le 26/05/2026 à 20:36

Liste des propriétaires

VAU - PERIMETRE DE CAPTAGE D'EAU POTABLE - CAPTAGE DE VAUREAL

VAUREAL

	AC	46	VER	Les Mondetours	134	25		134		
	AC	47	TERRE	Les Mondetours	265	26		265		
	AC	48	VER	Les Mondetours	255	27		255		
	AC	49	VER	Les Mondetours	101	28		101		
	AC	50	VER	Les Mondetours	115	29		115		
	AC	51	TERRE	Les Mondetours	309	30		309		
	AC	52	LANDE	Les Mondetours	2080	96		2080		
	AC	53	VER	Les Mondetours	244	31		244		
	AC	54	VIGNE	Les Mondetours	381	32		381		
	AC	55	VER	Les Mondetours	138					
	AC	56	VER	Les Mondetours	220	34		220		
	AC	57	VER	Les Mondetours	136	35		136		
	AC	58	TERRE	Les Mondetours	151	36		151		
	AC	59	TERRE	Les Mondetours	145	37		145		
	AC	60	TERRE	Les Mondetours	334	38		334		
	AC	61	TAILL	Les Mondetours	86	39		86		
	AC	62	TAILL	Les Mondetours	72	40		72		
	AC	63	VER	Les Mondetours	86	41		86		
	AC	64	TERRE	Les Mondetours	827	42		827		
	AC	65	TERRE	Les Mondetours	5	43		5		
	AC	66	VER	Les Mondetours	124	44		124		
	AC	67	TERRE	Les Mondetours	24	45		24		
	AC	68	TERRE	Les Mondetours	662	46		662		
	AC	69	TERRE	Les Mondetours	287	47		587		
	AC	70	TERRE	Les Mondetours	381	48		381		
	AC	71	VER	Les Mondetours	275	49		275		
	AC	72	TERRE	Les Mondetours	220	50		220		
	AC	73	VER	Les Mondetours	294	51		294		
							Total	32849		

Édité le 26/05/2026 à 20:36

ETAT PARCELLAIRE

Liste des propriétaires

VAU - PERIMETRE DE CAPTAGE D'EAU POTABLE - CAPTAGE DE VAUREAL

VAUREAL

Origine de propriété
Les parcelles AB 361, AC 2, AC 3, AC 4, AC 5, AC 6, AC 7, AC 8, AC 9, AC 10, AC 11, AC 12, AC 13, AC 14, AC 15, AC 16, AC 17, AC 18, AC 19, AC 20, AC 45, AC 46, AC 47, AC 48, AC 49, AC 50, AC 51, AC 52, AC 53, AC 54, AC 55, AC 56, AC 57, AC 58, AC 59, AC 60, AC 61, AC 62, AC 63, AC 64, AC 65, AC 66, AC 67, AC 68, AC 69, AC 70, AC 71, AC 72, AC 73 appartiennent à la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE CERGY-PONTOISE, SIREN N°249 500 109 aux termes des actes suivants : AB 361, AC 45, AC 46, AC 47, AC 48, AC 49, AC 50, AC 51, AC 52, AC 53, AC 54, AC 55, AC 56, AC 57, AC 58, AC 59, AC 60, AC 61, AC 62, AC 63, AC 64, AC 65, AC 66, AC 67, AC 68, AC 69, AC 70, AC 71, AC 72, AC 73 - Acquisition le 05/03/2004, acte reçu par Me HUCHET, notaire à CERGY, publié à la Conservation des Hypothèques de CERGY-PONTOISE, 1er bureau, le 24/03/2004 – Volume 2004P n°2725. FORMALITE EN ATTENTE. - Attestation rectificative le 09/04/2004 de la formalité initiale du 24/03/2004, volume 2004P n°2725, contenant acquisition par le COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE CERGY-PONTOISE, SIREN N°249 500 109, de l'ETAT, publié à la Conservation des Hypothèques de CERGY-PONTOISE, 1er bureau, le 14/04/2004 – Volume 2004P n°3330. AC 2, AC 3, AC 4, AC 5, AC 6, AC 7, AC 8, AC 9, AC 10, AC 11, AC 12, AC 13, AC 14, AC 15, AC 16, AC 17, AC 18, AC 19, AC 20 - Acquisition le 23/12/2003 par la COMMAUNTE D'AGGLOMERATION DE CERGY-PONTOISE, SIREN N°249 500 109, de l'ETAT, acte reçu par Me MACRON, notaire à SAINT OUEN L'AUMONE, publié à la Conservation des Hypothèques de CERGY-PONTOISE, 1er bureau, le 30/12/2003 – Volume 2003P n°10461.

Total commune	44484	
Total général	158018	

SCRIBE Acquisition ©

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PREFET DU VAL-D'OISE

AGENCE REGIONALE
DE SANTE ILE-DE-FRANCE
Délégation Départementale du Val-d'Oise

Service santé environnement

PREFECTURE DU VAL D'OISE
DDT
Pôle Études et Aménagement
Mission Immobilier Foncier
08 DEC. 2017

CAPTAGE DE CERGY « source du lavoir »

Annexe à l'article 5.2.3 de l'arrêté préfectoral

PERIMETRE DE PROTECTION RAPPROCHEE

A) Liste des activités visées au premier paragraphe de l'article 5.2.3.

(Les références utilisées correspondent à celles de la nomenclature annexée au décret n°2007-1888 du 26 décembre 2007 portant approbation des nomenclatures d'activités et de produits françaises, en vigueur à la date de l'arrêté).

SECTION C INDUSTRIE MANUFACTURIERE

DIVISION 13 FABRICATION DE TEXTILES

GROUPE 13.3 ennoblissement textile.

DIVISION 15 INDUSTRIE DU CUIR ET DE LA CHAUSSURE

GROUPE 15.1 apprêt et tannage des cuirs ; préparation et teinture des fourrures ; fabrication d'articles de voyages, de maroquinerie et de sellerie.
(NB : dans ce groupe, seules les activités 15.11 « Apprêt et tannage des cuirs ; préparation et teinture des fourrures » sont interdites).

DIVISION 16 TRAVAIL DU BOIS ET FABRICATION D'ARTICLES EN BOIS ET EN LIEGE, A L'EXCEPTION DES MEUBLES ; FABRICATION D'ARTICLES EN VANNERIE ET SPARTERIE.

GROUPE 16.1 sciage et rabotage du bois.
(NB : dans ce groupe, seules les activités 16.10B « Imprégnation du bois » sont interdites).

DIVISION 17 INDUSTRIE DU PAPIER ET DU CARTON.

DIVISION 18 IMPRIMERIE ET REPRODUCTION D'ENREGISTREMENTS.

DIVISION 19 COKEFACTION ET RAFFINAGE.

DIVISION 20 INDUSTRIE CHIMIQUE.

DIVISION 21 INDUSTRIE PHARMACEUTIQUE.

DIVISION 22 FABRICATION DE PRODUITS EN CAOUTCHOUC ET EN PLASTIQUE.

DIVISION 23 FABRICATION D'AUTRES PRODUITS MINERAUX NON METALLIQUES.

DIVISION 24 METALLURGIE.

DIVISION 25 FABRICATION DE PRODUITS METALLIQUES A L'EXCEPTION DES MACHINES ET DES EQUIPEMENTS.

DIVISION 26 FABRICATION DE PRODUITS INFORMATIQUES, ELECTRIQUES ET OPTIQUES.

DIVISION 27 FABRICATION D'EQUIPEMENTS ELECTRIQUES.

DIVISION 28 FABRICATION DE MACHINES ET EQUIPEMENTS (non classés ailleurs).

DIVISION 29 INDUSTRIE AUTOMOBILE.

DIVISION 30 FABRICATION D'AUTRES MATERIELS DE TRANSPORT.

DIVISION 32 AUTRES INDUSTRIES MANUFACTURIERES.

DIVISION 33 REPARATION ET INSTALLATION DE MACHINES ET D'EQUIPEMENT.

SECTION E PRODUCTION ET DISTRIBUTION D'EAU ; ASSAINISSEMENT, GESTION DES DECHETS ET DEPOLLUTION

DIVISION 38 COLLECTE, TRAITEMENT ET ELIMINATION DES DECHETS ; RECUPERATION.

GROUPE 38.2....traitement et élimination des déchets.
GROUPE 38.3....récupération.

SECTION G COMMERCE ; REPARATION D'AUTOMOBILES ET DE MOTOCYCLES

DIVISION 45 COMMERCE ET REPARATION D'AUTOMOBILES ET DE MOTOCYCLES.

DIVISION 46 COMMERCE DE GROS A L'EXCEPTION DES AUTOMOBILES ET DES MOTOCYCLES.

GROUPE 46.4 commerce de gros de biens domestiques.
(NB : dans ce groupe, seules les activités 46.46 « commerce de gros de produits pharmaceutiques » sont interdites).
GROUPE 46.7 autres commerces de gros spécialisés.

DIVISION 47 COMMERCE DE DETAIL, A L'EXCEPTION DES AUTOMOBILES ET DES MOTOCYCLES.

GROUPE 47.3 commerce de détail de carburants en magasin spécialisé.
GROUPE 47.5 commerce de détail d'autres équipements du foyer en magasin spécialisé.
(NB : dans ce groupe, seules les activités 47.52 « commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en magasin spécialisé » sont interdites).

SECTION M ACTIVITES SPECIALISEES, SCIENTIFIQUES ET TECHNIQUES

DIVISION 71 ACTIVITES D'ARCHITECTURE ET D'INGENIERIE ; ACTIVITES DE CONTROLE ET ANALYSES TECHNIQUES.

GROUPE 71.2 activités de contrôle et analyses techniques.

DIVISION 72 RECHERCHE-DEVELOPPEMENT SCIENTIFIQUE.

Édité le 26/05/2026 à 20:36

GROUPE 72.1 recherche-développement en sciences physiques et naturelles.

SECTION Q SANTE HUMAINE ET ACTION SOCIALE

DIVISION 86 ACTIVITES POUR LA SANTE HUMAINE.

GROUPE 86.1 activités hospitalières.
GROUPE 86.9 autres activités pour la santé humaine.
(NB : dans ce groupe, seules les activités 86.90B « laboratoires d'analyses médicales » sont interdites).

SECTION S AUTRES ACTIVITES DE SERVICES

DIVISION 96 AUTRES SERVICES PERSONNELS.

GROUPE 96.0 autres services personnels.
(NB : dans ce groupe, seul le nettoyage à sec dans la classe d'activités 96.01 « blanchisserie-teinturerie » est interdit).

NB : dans une section, lorsque la division est indiquée sans précision complémentaire, c'est l'ensemble des activités de cette division qui est interdit. Lorsque, dans une division, un ou plusieurs groupes sont listés, seuls ces groupes sont interdits.

B) Liste des installations classées pour la protection de l'environnement visées au deuxième paragraphe de l'article 5.2.3.

(Les installations interdites sont référencées par leur numéro tel qu'il découle de la nomenclature annexée à l'article R. 511-9 du code de l'environnement et figurant au point C de la présente annexe.).

1xxx – SUBSTANCES

14xx – Substances inflammables
1421 à 1455

15xx – Produits combustibles
1510 à 1532

16xx – Corrosifs
1630

17xx – Substances radioactives
1716 et 1735

2xxx – ACTIVITES

21xx – Activités agricoles, animaux
2101 à 2113
2130 à 2150
2170 à 2175

22xx – Agroalimentaire
2210

23xx – Textiles, cuirs et peaux
2330
2345 à 2352
2360

Édité le 26/05/2026 à 20:36

24xx – Bois, papier, carton, imprimerie
2415 à 2450

25xx – Matériaux, minerais et métaux
2510 à 2575

26xx – Chimie, parachimie, caoutchouc
2620 à 2690

27xx – Déchets
2710 à 2714
2716 à 2798

29xx – Divers
2910 à 2920
2930 à 2971

3xxx – ACTIVITES « IED »

3110 à 3641
3650 à 3710

4xxx – SUBSTANCES « SEVESO 3 »

4001 à 4240
4320 à 4709
4711 à 4714
4716, 4717
4721 à 4724
4726 à 4734
4736
4738 à 4740
4742 à 4749
4801, 4802

C) Nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement

(Afin d'améliorer la lisibilité du plan, le libellé des rubriques a été synthétisé. Se reporter à la nomenclature en vigueur à la date de signature de l'arrêté pour avoir le libellé complet.).
(NB : toute modification ultérieure de la nomenclature telle que suppression, création, modification du contenu d'une rubrique, modification d'un seuil de classement... ne doit pas être prise en compte dans le cadre de l'application de l'arrêté).

1xxx – SUBSTANCES

13xx – Explosifs et substances explosibles

131x – Explosifs
1312- Mise en œuvre de produits explosifs à des fins industrielles

14xx – Substances inflammables
141x –Gaz inflammables
1413 – Installations de remplissage de réservoirs de gaz naturel ou biogaz, sous pression
1414 – Installations de remplissage ou de distribution de gaz inflammables liquéfiés
142x – Substances inflammables
1421 – Installation de remplissage d'aérosols inflammables
143x – Liquides inflammables
1434 – Installations de remplissage ou de distribution de liquides inflammables
1435 – Stations-services
1436 – Liquides de point éclair compris entre 60°C et 93°C
145x – Solides facilement inflammables
1450 – Solides inflammables

1455 – Stockage de carbure de calcium

15xx – Produits combustibles
1510 – Stockage de matières, produits ou substances combustibles dans des entrepôts couverts
1511 – Entrepôts frigorifiques
1530 – Dépôts de papiers, cartons ou matériaux combustibles analogues
1531 – Stockages, par voie humide (immersion ou aspersion), de bois non traité chimiquement
1532 – Stockage de bois ou de matériaux combustibles analogues

16xx – Corrosifs
1630 – Emploi ou stockage de lessives de soude ou de potasse caustique

17xx – Substances radioactives
1700 – Définitions et règles de classement des substances radioactives
1716 – Substances radioactives
1735 – Dépôt, entreposage ou stockage de substances radioactives

2xxx – ACTIVITES

21xx – Activités agricoles, animaux
2101 – Elevage, transit, vente... de bovins
2102 – Elevage, transit, vente... de porcs
2110 – Elevage, transit, vente... de lapins
2111 – Elevage, vente... de volailles
2112 – Couvoirs
2113 – Elevage, transit, vente.... d'animaux carnassiers à fourrure
2120 – Elevage, transit, vente... de chiens
2130 – Pisciculture
2140 – Présentation au public d'animaux d'espèces non domestiques
2150 – Verminières
2160 – Silos et installations de stockage de céréales, grains, produits alimentaires...
2170 – Fabrication des engrais, amendement et support de culture
2171 – Dépôts de fumiers, engrais et supports de culture
2175 – Dépôts d'engrais liquides
2180 – Fabrication et dépôts de tabac

22xx – Agroalimentaire
2210 – Abattage d'animaux
2220 – Préparation de produits alimentaires d'origine végétale
2221 – Préparation de produits alimentaires d'origine animale
2225 – Sucreries, raffinerie de sucre, malteries
2226 – Amidonneries, féculeries, dextrineries
2230 – Réception, stockage, traitement, transformation...du lait
2240 – Extraction et traitement des huiles végétales, huiles animales et corps gras
2250 – Production par distillation d'alcools de bouche d'origine agricole
2251 – Préparation, conditionnement de vins
2252 – Préparation, conditionnement de cidre
2253 – Préparation, conditionnement de boissons
2260 – Broyage, concassage, criblage... des substances végétales et produits organiques naturels
2265 – Fermentation acétique en milieu liquide
2270 – Fabrication d'acides butyrique, citrique, lactique...
2275 – Fabrication de levure

23xx – Textiles, cuirs et peaux
Textiles
2310 – Rouissage ou teillage de lin, chanvre...
2311 – Traitement par battage, cardage, lavage... de fibres d'origine végétale
2315 – Fabrication de fibres végétales artificielles
2321 – Atelier de fabrication de tissus...
2330 – Teinture, impression, apprêt, enduction, blanchiment et délavage de matières textiles
2340 – Blanchisserie, laverie de linge
2345 – Utilisation de solvants pour le nettoyage à sec et le traitement de textiles ou vêtements
Cuirs et peaux
2350 – Tanneries, mégisseries...

2351 – Teintureries et pigmentation de peaux
2352 – Fabrication d'extraits tannants
2355 – Dépôts de peaux
2360 – Fabrication de chaussures, maroquinerie ou travail du cuir

24xx – Bois, papier, carton, imprimerie
2410 – Travail du bois et matériaux combustibles analogues
2415 – Mise en œuvre de produits de préservation de bois et matériaux dérivés
2420 – Fabrication de charbon de bois
2430 – Préparation de la pâte à papier
2440 – Fabrication de papier carton
2445 – Transformation du papier, carton
2450 – Imprimeries ou ateliers de reproduction graphique sur tout support

25xx – Matériaux, minerais et métaux
2510 – Exploitation de carrières
2515 – Broyage, concassage, criblage... de pierres, cailloux, minerais et autres produits minéraux naturels ou artificiels ou de déchets non dangereux inertes
2516 – Station de transit de produits minéraux pulvérulents
2517 – Station de transit de produits minéraux autres
2518 – Production de béton prêt à l'emploi
2520 – Fabrication de ciments, chaux, plâtres
2521 – Station d'enrobage au bitume de matériaux routiers
2522 – Fabrication de produits en béton par procédés mécaniques
2523 – Fabrication de produits céramiques et réfractaires
2524 – Taillage, sciage et polissage de minéraux naturels ou artificiels
2525 – Fusion de matières minérales
2530 – Fabrication et travail du verre
2531 – Travail chimique du verre ou du cristal
2540 – Lavoirs à houille, minerais, minéraux ou résidus métallurgiques
2541 – Agglomération de houille, minerai de fer, fabrication de graphite artificiel – Grillage ou frittage de minerai métallique
2542 – Fabrication du coke
2545 – Fabrication d'acier, fer, fonte, ferro-alliage
2546 – Traitement industriel des minerais non ferreux, élaboration des métaux et alliages non ferreux
2547 – Fabrication de silico-alliages ou carbure de silicium
2550 – Fonderie de produits moulés... contenant du plomb
2551 – Fonderie de métaux et alliages ferreux
2552 – Fonderie de métaux et alliages non ferreux
2560 – Travail mécanique des métaux et alliages
2561 – Trempé recuit, revenu des métaux et alliages
2562 – Chauffage et traitement industriels par bains de sels fondus
2563 – Nettoyage lessiviel
2564 – Nettoyage, dégraissage, décapage de surfaces utilisant des liquides organohalogénés ou des solvants organiques
2565 – Revêtement métallique ou traitement de surfaces par voie électrolytique ou chimique
2566 – Décapage des métaux par traitement thermique
2567 – Galvanisation, étamage de métaux
2570 – Email
2575 – Emploi de matières abrasives

26xx – Chimie, parachimie, caoutchouc
2620 – Fabrication de composés organiques sulfurés
2630 – Fabrication de ou à base de détergents et savons
2631 – Extraction par la vapeur des parfums, huiles essentielles
2640 – Fabrication industrielle de colorants et pigments organiques, minéraux et naturels
2660 – Fabrication industrielle ou régénération de polymères
2661 – Transformation de polymères
2662 – Stockage de polymères
2663 – Stockage de pneumatiques et produits composés d'au moins 50 % de polymères
2670 – Fabrication d'accumulateurs et piles
2680 – Mise en œuvre industrielle d'organismes génétiquement modifiés
2681 – Mise en oeuvre industrielle de micro-organismes naturels pathogènes
2690 – Préparations de produits opothérapiques

27xx – Déchets

2710 – Collecte de déchets apportés par le producteur initial
2711 – Transit, regroupement ou tri de déchets d'équipements électriques et électroniques
2712 – Stockage, dépollution, démontage, découpage ou broyage de véhicules hors d'usage
2713 – Transit, regroupement ou tri de métaux ou de déchets de métaux non dangereux
2714 – Transit, regroupement ou tri de déchets non dangereux de papiers/cartons, plastiques, caoutchouc, textiles, bois
2715 – Transit, regroupement ou tri de déchets non dangereux de verre
2716 – Transit, regroupement ou tri de déchets non dangereux non inertes
2717 – Transit, regroupement ou tri de déchets contenant des substances ou préparations dangereuses
2718 – Transit, regroupement ou tri de déchets dangereux
2719 – Installation temporaire de transit de déchets issus de pollutions accidentelles marines ou fluviales ou de catastrophes naturelles
2720 – Stockage de déchets résultant de la prospection, de l'extraction, du traitement et du stockage de ressources minérales ainsi que de l'exploitation de carrières
2730 – Traitement de sous-produits d'origine animale
2731 – Dépôt de sous- produits animaux
2740 – Incinération de cadavres d'animaux de compagnie
2750 – Station d'épuration collective d'eaux résiduaires industrielles
2751 – Station d'épuration collective de déjections animales
2752 – Station d'épuration mixte
2760 – Stockage de déchets autres que ceux mentionnés à la rubrique 2720
2770 – Traitement thermique de déchets dangereux
2771 – Traitement thermique de déchets non dangereux
2780 – Compostage de déchets non dangereux ou matière végétale
2781 – Méthanisation de déchets non dangereux ou matière végétale
2782 – Autres traitements biologiques de déchets non dangereux
2790 – Traitement de déchets dangereux
2791 – Traitement de déchets non dangereux
2792 – Traitement de déchets contenant des PCB
2793 – Traitement de déchets d'explosifs
2795 – Lavage de fûts, conteneurs et citernes de transport de matières alimentaires, de matières dangereuses ou de déchets dangereux
2797 – Gestion des déchets radioactifs
2798 – Installation temporaire de transit de déchets radioactifs

29xx – Divers

2910 – Installation de combustion
2915 – Procédés de chauffage
2920 – Installation de compression
2921 – Refroidissement évaporatif par dispersion d'eau dans un flux d'air
2925 – Charge d'accumulateurs
2930 – Ateliers de réparation et d'entretien de véhicules à moteurs
2931 – Ateliers d'essais sur banc de moteurs à combustion interne ou à réaction, turbines
2940 – Application, cuisson, séchage de vernis, peinture, apprêt, colle, enduit...
2950 – Traitement et développement des surfaces photosensibles
2960 – Captage de CO_2
2970 – Stockage géologique de CO_2
2971 – Installation de production de chaleur ou d'électricité à partir de combustibles solides de récupération
2980 – Installation terrestre de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent

3xxx – ACTIVITES « IED »

3110 – Combustion
3120 – Raffinage de pétrole et de gaz
3130 – Production de coke
3140 – Gazéification ou liquéfaction de charbon ou autres combustibles
3210 – Grillage ou frittage de minerai métallique
3220 – Production de fonte ou d'acier
3230 – Transformation des métaux ferreux
3240 – Exploitation de fonderies de métaux ferreux
3250 – Transformation de métaux non ferreux
3260 – Traitement de surface
3310 – Production de ciment, chaux ou oxyde de magnésium
3330 – Fabrication de verre

AC1 - Mesures de classement, d'inscription et protections des abords des monuments historiques
- Immeuble classé ou inscrit
- Périmètre de protection

AC4 - Zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP)
- Périmètre de la zone protégée

AS1 - Périmètre de protection des points de prélèvements d'eaux destinés à collectivité humaine
- Protection éloigne
- Protection rapprochée

EL3 - Servitude de halage et de marchepied
- Halage

PM1 - Plan de prévention des risques naturels prévisibles et de risques miniers
- mouvement de terrain
- multirisque

I1 - Servitudes relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques
- Gaz
- Hydrocarbure

I4 - Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques
- Périmètre de protection

T1 - Servitudes de protection du domaine public ferroviaire
- T1 - Servitudes de protection du domaine public ferroviaire

INFRASTRUCTURE ROUTIERE
- Autoroute
- Nationale
- Départementale
- Autre

FOND DE CARTE
- Limite communale
- Piste aérodrome
- Batiment
- Hydrographie

Carte interactive des servitudes d'utilité publique du Val-d'Oise

AS1 - Périmètre de protection des points de prélèvements d'eaux destinés à collectivité humaine
Des restrictions de diffusion sont applicables aux points de captages, ainsi qu'aux périmètres de protection immédiat, ces informations ne sont pas présentes sur cette carte.

PT1/PT2 - Servitudes instituées au benefice des centres radioélectriques concernant la défense nationale ou la securité publique
Des restrictions de diffusion sont applicables à toutes ces servitudes, elles ne sont donc pas représentées sur cette carte.

AR5 - Servitude relative aux fortifications, places-fortes, postes et ouvrages militaires
Cette catégorie de servitude fait l'objet des restrictions de diffusion générales, elles ne sont pas présentes sur cette carte.

T4/T5 - Servitude aéronautique de balisage
La servitude aéronautique de balisage se déduit de la servitude de dégagement T5. L'assiette de la servitude T4 est identique à celle de la T5. Code de l'aviation civile, articles L. 281-1 et R. 241-1 à R. 243-3

T7 - Servitude établies à l'extérieur des zones de dégagement
Servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aérienne. Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières. Cette servitude n'est pas représentée graphiquement car elle impacte l'ensemble du territoire national (art. R.244-2 du code de l'aviation civile). Code de l'urbanisme, article L. 421-1, L. 422-1, L. 422-2, R. 421-38-13 et R. 422-6.

I1 - Servitudes relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz
Pour des raisons de sécurité, les tracés prévus ne figurent plus sur le plan, ils sont représentés par la servitude I1.
La position de l'ouvrage représenté ne permet pas de s'affranchir des obligations réglementaires relatives aux travaux à proximité d'ouvrages enterrés (articles R554-1 à R554-38 du code de l'environnement et leurs arrêtés d'application). Pour tous travaux à proximité des canalisations de transport ainsi cartographiées, il est obligatoire d'effectuer auprès du (des) transporteur(s) concerné(s), une déclaration de travaux (DT) ou une déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) conformément aux articles R554-21 et R554-25 du code de l'environnement.
Édition graphique issue d'un plan de détail informatisé ; elle ne peut être reproduite, ni utilisée à quelques fins que ce soit, et notamment commerciale, sans autorisation préalable et écrite du (des) transporteur(s) concerné(s).

EL7 / JS1 / PT3 / T8 : Ces servitudes sont en cours de validation, elles ne sont pas présentes sur la carte.

Commune de Cergy en ***2 Plans - Partie EST - Partie OUEST***

Sources	IGN-BD TOPO® version 3.3 de novembre 2023 ; ©IGN-Géoref® ; DRIEAT®2024 ; Géoportail de l'urbanisme©IGN ; Atlas des patrimoines ; ARS©2023 ; DDT95 (Mod_SUP2024.02)
Auteur	DDT95/BVAT/PG
Date d'édition	: 08 juillet 2024
Date de validité	: 08 juillet 2024

PRÉFET DU VAL-D'OISE
Liberté
Égalité
Fraternité

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE
CERGY - 95127
PARTIE-OUEST



0 100 200 300 m

Echelle : 1/5000

N°: 18_06_3750
Collection

AC1 - Mesures de classement, d'inscription et protections des abords des monuments historiques
Périmètre de protection

AC4 - Zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP)
Périmètre de la zone protégée

AS1 - Périmètre de protection des points de prélèvements d'eaux destinés à collectivité humaine
Protection éloigne
Protection rapprochée

EL3 - Servitude de halage et de marchepied
Halage

PM1 - Plan de prévention des risques naturels prévisibles et de risques miniers
mouvement de terrain
multirisque

I4 - Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques
Périmètre de protection

T1 - Servitudes de protection du domaine public ferroviaire
T1 - Servitudes de protection du domaine public ferroviaire

INFRASTRUCTURE ROUTIERE
Autoroute
Nationale
Départementale
Autre

FOND DE CARTE
Limite communale
Piste aérodrome
Batiment
Hydrographie

Carte interactive des servitudes d'utilité publique du Val-d'Oise

AS1 - Périmètre de protection des points de prélèvements d'eaux destinés à collectivité humaine
Des restrictions de diffusion sont applicables aux points de captages, ainsi qu'aux périmètres de protection immédiat, ces informations ne sont pas présentes sur cette carte.

PT1/PT2 - Servitudes instituées au benéfice des centres radioélectriques concernant la défense nationale ou la sécurité publique
Des restrictions de diffusion sont applicables à toutes ces servitudes, elles ne sont donc pas représentées sur cette carte.

AR5 - Servitude relative aux fortifications, places-fortes, postes et ouvrages militaires
Cette catégorie de servitude fait l'objet des restrictions de diffusion générales, elles ne sont pas présentes sur cette carte.

T4/T5 - Servitude aeronautique de balisage
La servitude aéronautique de balisage se déduit de la servitude de dégagement T5. L'assiette de la servitude T4 est identique à celle de la T5. Code de l'aviation civile, articles L. 281-1 et R. 241-1 à R. 243-3

T7 - Servitude établies à l'extérieur des zones de dégagement
Servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aérienne. Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières. Cette servitude n'est pas représentée graphiquement car elle impacte l'ensemble du territoire national (art. R 244-2 du code de l'aviation civile). Code de l'urbanisme, article L. 421-1, L. 422-1, L. 422-2; R. 421-38-13 et R. 422-8.

I1 - Servitudes relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz
Pour des raisons de sécurité, les tracés précis ne figurent plus sur le plan, ils sont représentés par la servitude I1.
La position de l'ouvrage représenté ne permet pas de s'affranchir des obligations réglementaires relatives aux travaux à proximité d'ouvrages enterrés (articles R554-1 à R554-38 du code de l'environnement et leurs arrêtés d'application). Pour tous travaux à proximité des canalisations de transport ainsi cartographiées, il est obligatoire d'effectuer auprès du (des) transporteur(s) concerné(s), une déclaration de travaux (DT) ou une déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) conformément aux articles R554-21 et R554-25 du code de l'environnement.
Edition graphique issue d'un plan de détail informatisé : elle ne peut être reproduite, ni utilisée à quelques fins que ce soit, et notamment commerciale, sans autorisation préalable et écrite du (des) transporteur(s) concerné(s).

ELT / JS1 / PT3 / T8 : Ces servitudes sont en cours de validation, elles ne sont pas présentes sur la carte.

Commune de Cergy en ***2 Plans - Partie EST - Partie OUEST***

Sources : IGN-BD-TOPO® version 3.3 de novembre 2023 ; ©IGN-Géoref® ; DRIEAT®2024 ; Géoportail de l'urbanisme©IGN ; Atlas des patrimoines
Auteur : ARS®2023 ; DDT95 (Mod_SUP2024-02)
Date d'édition : DDT95@VAT.FG
Date de validité : 23 mai 2024
: 23 mai 2024

PRÉFET DU VAL-D'OISE
Liberté
Égalité
Fraternité

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE
CERGY - 95127
PARTIE-EST



0 100 200 300 m

Echelle : 1/5000

N°: 18_06_3750
Collection

OSNY
PONTOISE
CERGY
VAURÉAL
NEUVILLE-SUR-OISE
JOUY-LE-MOUTIER
ÉRAGNY

Architecte des Bâtiments de France (ABF)

Patrimoine Protégé — ABF & Monuments Historiques

Commune de **Cergy** (INSEE 95127) — Parcelle **95127000AI0714**

✓ Aucun monument historique répertorié dans cette commune. La parcelle n'est pas soumise à l'avis obligatoire de l'Architecte des Bâtiments de France au titre des monuments historiques.

Source : Base nationale des Monuments Historiques — Ministère de la Culture (data.culture.gouv.fr, mise à jour hebdomadaire). Pour les projets dans un périmètre ABF, consulter l'UDAP (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine) compétente avant tout dépôt de dossier.

Plan d'Exposition au Bruit (PEB)

Plan d'Exposition au Bruit (PEB)

Commune de **Cergy** (INSEE 95127) — Parcelle **95127000AI0714**

✓ La parcelle n'est pas concernée par un Plan d'Exposition au Bruit (PEB). Aucune contrainte acoustique liée au bruit aéroportuaire ne s'applique.

Source : DGAC (Direction Générale de l'Aviation Civile) — données diffusées via la Géoplateforme IGN (data.geopf.fr). La cartographie officielle du PEB est consultable sur geoportail.gouv.fr. En cas de doute sur les limites de zone, contacter la DDT(M) ou la DGAC locale.

Réseau d'assainissement

Assainissement

Commune de **Cergy** (INSEE 95127) — Parcelle **95127000AI0714**

■ **Assainissement non-collectif (ANC) — La commune ne dispose pas de réseau public d'assainissement collectif.**

Obligations pour la parcelle

- Tout bâtiment doit être équipé d'une installation d'assainissement non-collectif conforme (fosse septique, fosse toutes eaux, filtre à sable, etc.).
- L'installation doit être contrôlée par le SPANC (Service Public d'Assainissement Non-Collectif) de la commune, au moment de la vente et périodiquement.
- En cas de vente, le vendeur doit fournir un diagnostic de bon fonctionnement de l'ANC datant de moins de 3 ans.
- L'absence d'installation conforme ou le mauvais fonctionnement peuvent bloquer la vente ou imposer des travaux de mise aux normes.
- Vérifier la surface disponible et la perméabilité du sol avant de construire (étude de sol peut être requise).

■ **Note importante :** Ces informations sont établies à l'échelle de la commune. Certaines communes ont des zones mixtes (collectif en centre-bourg, non-collectif en zone rurale). Pour connaître le zonage exact de la parcelle, consulter le règlement d'assainissement et le zonage disponible en mairie.

Source : Base SISPEA (Système d'Information sur les Services Publics d'Eau et d'Assainissement) — Hub'Eau / Eaufrance (hubeau.eaufrance.fr). Données déclaratives des communes, mises à jour annuellement.