



**Michelle BELFORT**  
*Commissaire - Enqueteur*

***Plan Local d'Urbanisme  
d'Aulnay-sous-Bois***

# REGLEMENT

**DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE**  
ENQUETE PUBLIQUE DU 16 JANVIER AU 17 FEVRIER 2012

Janvier 2012

Service de la Réglementation des Constructions  
Centre Administratif 16 boulevard Félix Faure - Porte 135  
93600 Aulnay-sous-Bois

Tél. 01 48 79 64 16  
Fax 01 48 79 63 02

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US****ARTICLE US1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites, les constructions, installations, utilisations du sol, ouvrages ou travaux qui ne sont pas destinés à des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que celles non prévues à l'article US2.

**ARTICLE US 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

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

**2/1** - Les travaux de restructuration qui s'inscrivent dans le volume bâti existant et les travaux d'aménagement, d'extension ou de surélévation des constructions existantes dès lors que ces travaux ont un lien direct avec une vocation de services publics ou d'intérêt collectif ou que la surface créée est limitée à 20% de la SHON existante pour les constructions à destination d'habitation.

**2/2** - Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitation uniquement s'ils sont destinés à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage de services publics ou d'intérêt collectif.

**2/3** - Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des éléments de patrimoine (bâti ou végétal) faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent leur protection (cf - listes en annexe du règlement). En outre, toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti ou ensemble bâti, identifié au titre de cet article, doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir.

**2/4** - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, ou leur extension, dès lors qu'elles sont nécessaires au service de la zone, au fonctionnement d'un service public ou d'une activité autorisée et qu'elles sont compatibles avec les infrastructures existantes et les autres constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**2/5** – Les constructions ne remettant pas en cause ou ne rendant pas plus onéreuse la création d'une sente piétonne permettant de rejoindre la RN370 prévue dans le cadre de la servitude pour création de voirie au titre de l'article L 123-2, c) du code de l'urbanisme.

**2/6** - Dans les secteurs de risque de dissolution de gypse antéludien, délimités sur le plan de servitudes, les constructions seront soumises aux dispositions de la réglementation en vigueur.

**2/7** - Pour les terrains situés dans les secteurs de risque d'inondation, les parties de constructions en sous-sol sont autorisées dès lors qu'elles ont pour unique destination le stationnement. Des dispositifs techniques adaptés sont mis en place pour prévenir ce risque d'inondation (cf carte dans les Annexes).

### **ARTICLE US 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

**3/1** - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privés dont les règles sont définies à l'article R 111.5 du code de l'urbanisme, ou par des accès à la circulation automobile obtenus par l'application de l'article 682 du code civil

**3/2** - Toute voie nouvelle ne peut avoir une emprise d'une largeur inférieure à 8 m. Toutefois, cette emprise peut être réduite en cas d'opérations d'ensembles, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

### **ARTICLE US 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **4/1 – Alimentation en eau potable**

Pour être constructible, un terrain doit être raccordé au réseau de distribution d'eau potable.

Les pompages sont interdits.

#### **4/2 - Assainissement**

Pour être constructible, un terrain doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement. À l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément (réseau intérieur souterrain de type séparatif).

##### **4/2.1 – Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

De façon à réduire les eaux de ruissellement et lutter contre les inondations, le débit de rejet des eaux dans l'égout pluvial sera conforme aux prescriptions du règlement d'assainissement municipal ou départemental.

Dès leur conception, les aménagements doivent donc intégrer des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales et limitant ou écrétant le débit de ces eaux.

59

En cas de construction de niveaux inférieurs par rapport au terrain naturel de plus de 0,80 mètres et/ou en cas d'excavations, les conséquences, liées au fait que ces travaux sont de nature à modifier les écoulements superficiels et souterrains, à entraîner pour les futurs occupants un risque de nuisances liés aux phénomènes hydrologiques, feront l'objet de mesures compensatoires adaptées. Des dispositions seront également prises pour palier aux éventuelles surpressions dues à la remontée de nappes phréatique.

Le traitement des eaux pluviales de surface issues des espaces de plus de 150 m<sup>2</sup> dédiés au stationnement de véhicules doit faire l'objet d'un pré-traitement avant rejet dans le réseau collectif.

#### **4/2.2 – Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant la réglementation en vigueur.

Des dispositifs techniques seront mis en place afin d'éviter les remontées des eaux dans les bâtiments (types clapets anti-retour).

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans le réseau pluvial, les rivières et fossés.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

#### **4/3 - Réseaux divers**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé. Si cette impossibilité est constatée dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement peut être assuré par câble torsadé ou courant posé sur les façades (technique « dissimulée »).

#### **4/4 - Déchets**

Les constructions ou installations soumises à permis de construire doivent, sauf impossibilité technique, comporter des locaux de stockage de tous les déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'ils génèrent.

## **ARTICLE US 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

60

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE US 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6/1 – Règles générales**

**6/1.1** - Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul de l'alignement avec un minimum de 4 mètres. Toutefois, aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres de l'axe d'une voie d'une largeur inférieure à 8 m.

**6/1.2** - Pour les constructions édifiées à l'alignement d'angle de voies, un pan coupé de 3 m de longueur minimum est imposé.

**6/1.3** - Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié sur les listes en annexe du règlement ou aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

**6/1.4** - Les saillies édifiées en surplomb des voies ou emprises publiques sont autorisées dès lors qu'elles ont une profondeur inférieure à 0,80 mètres et qu'elles sont situées à une hauteur supérieure à 3 mètres.

### **6/2 – Dispositions applicables aux constructions existantes**

Les travaux d'extension ou de surélévation d'une construction existante implantée avec un recul moindre que celui prévu ci-dessus, peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante.

## **ARTICLE US 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7/1 – Règle générale**

Les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait de ces dernières.

Toutefois, lorsqu'un élément ou ensemble est identifié sur les listes en annexe du règlement ou aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

**7/2 – Calcul des retraits à respecter en tout point du bâtiment**

**7/2.1** – Pour les parties de construction comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur maximale de la construction ( $L=H/2$ ), avec un minimum de 8 mètres.

**7/2.2** – Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront à 8 mètres minimum de la limite du fond de terrain

**7/2.3** – Pour les parties de construction ne comportant pas de baies ou des baies dont la hauteur d'allège se situe à au moins 1,90 mètres au-dessus du plancher privé, le retrait doit être au moins égal au tiers de la hauteur maximale de la construction ( $L=H/3$ ), avec un minimum de 2,50 mètres.

**7/3 – Dispositions applicables aux constructions existantes**

**7/3.1** - Les travaux d'extension ou de surélévation d'une construction existante implantée avec un retrait moindre que celui défini ci-dessus, peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante. Toutefois, aucune baie nouvelle ne peut être créée sans respecter les dispositions du paragraphe 7/2.

**ARTICLE US 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

Toutefois, lorsqu'un élément ou ensemble est identifié sur les listes en annexe du règlement ou aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, l'implantation des constructions doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

**ARTICLE US 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE US 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 20 mètres.

## **ARTICLE US 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

### **11/1 – Protection du patrimoine**

Tous les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1,7° du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés en annexe du présent règlement. En outre, les projets contigus aux constructions ainsi protégées, ou aux constructions protégées au titre des Monuments Historiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion paysagère.

### **11/2 – Volumétrie et façades**

**11/2.1** - Les constructions doivent être compatibles notamment dans leur volumétrie, leurs matériaux et la composition des ouvertures et de l'accroche aux constructions limitrophes.

**11/2.2** - Les rampes d'accès aux aires de stationnement doivent être intégrées à la construction sauf impossibilité technique (nature du sous-sol, configuration de la parcelle ).

**11/2.3** -. Toutes les façades doivent être conçues de sorte à ne pas porter une atteinte excessive à l'unité architecturale et urbaine globale de leur environnement bâti.

### **11/3 - Toitures**

Les constructions peuvent comporter une toiture à pentes ou une toiture terrasse.

La toiture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation.

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

Les édicules techniques nécessaires pour l'approvisionnement en énergie renouvelable (panneaux solaires photovoltaïques, chauffe-eau solaires, ...) devront s'intégrer à la toiture et à l'architecture générale de la construction.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

## 11/4 - Matériaux

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les murs séparatifs et les murs aveugles doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui desdites façades.

Dans le cadre de la restauration d'une construction, il convient de préserver et de mettre en valeur les éléments architecturaux intéressants du bâti ancien.

## 11/5 - Ravalement

Doivent être employés des matériaux, des techniques et des couleurs adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, adaptés au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

Pour les constructions existantes, le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chainages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, recouvrements, ...),
- de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux, ...).

## 11/6 - Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue doivent être constituées par un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie et doublées de haies vives.

**11/6.1** - L'implantation des clôtures se fera obligatoirement à l'alignement. Leur hauteur sera de 2,10 m maximum dont 0,90 m maximum pour le mur bahut. Leur aspect et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

**11/6.2** - Pour des raisons de sécurité ou d'esthétique, un retrait de l'implantation du portail ainsi que les décrochements de clôtures nécessaires à cette implantation seront autorisés à l'intérieur de l'unité foncière.

**11/6.3** - Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières. Dans ce cas, la hauteur totale des clôtures ne pourra pas dépasser un maximum de 3 mètres.

**11/6.4** - Les clôtures comportant un dispositif pare-ballon devront être à claire-voie et leur hauteur n'est pas limitée.

**11/6.5** - Pour les unités foncières situées aux angles de voies, les clôtures auront un pan coupé de 3 mètres de longueur minimum, destiné à assurer une meilleure visibilité.

**11/6.6** - Entre l'espace public et l'unité foncière, en cas d'absence de clôture, il sera demandé l'implantation d'une bordure à l'alignement.



## 11/7 - Clôtures implantées sur les limites séparatives

Les clôtures installées en limites séparatives doivent avoir une hauteur de 2,10 m maximum. Elles doivent être réalisées avec des matériaux permettant leur intégration dans le paysage.

Les clôtures doivent être constituées d'un dispositif à claire-voie et doublées de haies vives.

Les clôtures comportant un dispositif pare-ballon devront être à claire-voie et leur hauteur n'est pas limitée.

## 11/8 – Dispositions diverses

### 11/8.1 - Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait de 2 mètres minimum des façades.

### 11/8.2 - Constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> et équipements techniques

Les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

Sauf contrainte technique spécifique, les postes de transformation doivent être intégrés dans le corps de la construction. Les postes de transformation électrique implantés à l'alignement doivent être intégrés architecturalement au site en prenant en compte, en particulier, les matériaux et les couleurs existants sur les constructions environnantes.

Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés à la construction principale ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les coffrets et compteurs doivent être intégrés dans les constructions ou clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage et les éléments techniques qui leur sont liés doivent être accompagnés d'un traitement végétal.

## **ARTICLE US 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en plus des places nécessaires pour le personnel à raison de 1 place de stationnement pour 3 emplois, il doit être prévu un minimum de 1 place de stationnement par tranche 200 m<sup>2</sup> de SHON. Ces places peuvent être réalisées en surface.

Pour le stationnement des deux roues, des emplacements aisément accessibles et couverts doivent être réalisés. Les surfaces réservées à cet usage doivent avoir une superficie équivalente à 5% des surfaces dédiées au stationnement automobile, avec un minimum de 8 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE US 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **13/1 – Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

#### **Sont interdits :**

- tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements.
- le défrichement
- la coupe et l'abattage des arbres sans autorisation préalable.

Lors de la réalisation de travaux ou de constructions à proximité d'arbres classés les règles suivantes doivent être respectées :

#### **Pour les arbres isolés :**

- retrait de 4 mètres de rayon autour de l'arbre pour toute minéralisation du sol
- protection des arbres lors des travaux et interdiction de dépôts de matériaux autour des arbres.
- retrait obligatoire de 8 mètres de rayon autour de l'arbre pour toute construction pour des arbres de type cèdre.

#### **Pour les alignements :**

- protection des arbres lors des travaux et interdiction de dépôts de matériaux autour des arbres.
- interdiction d'imperméabilisation du sol au pied de l'arbre sur 1 mètre de part et d'autre du tronc.
- protection du pied et du tronc par des grilles et corsets lorsque les arbres sont situés dans des zones très fréquentées.

Le remplacement des arbres doit privilégier des essences entrant dans la composition du boisement du site.

La taille de replantation pour le remplacement d'un arbre tige en zone espace boisé classé est imposée à une circonférence de 18/20 (mesure du tronc du sujet à 1 mètre du sol) ou une taille 300/400 s'il s'agit d'un conifère.

### 13/2 - Espaces verts à protéger

Les éléments paysagers à protéger figurant sur les listes en annexe du règlement ou sur les documents graphiques, repérés au titre de l'article L 123-1.7 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.

A ce titre, tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments de paysage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

La modification d'un de ces éléments paysagers n'est admise que si elle ne diminue pas la surface en pleine terre de cet espace et si elle maintient sa qualité et met en valeur ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

Lors de la réalisation de travaux ou de constructions à proximité d'éléments paysagers à protéger, les règles suivantes doivent être respectées :

#### **Pour les arbres isolés :**

- retrait de 4 mètres de rayon autour de l'arbre pour toute minéralisation du sol
- protection des arbres lors des travaux et interdiction de dépôts de matériaux autour des arbres.

#### **Pour les alignements :**

- protection des arbres lors des travaux et interdiction de dépôts de matériaux autour des arbres,
- interdiction d'imperméabilisation du sol au pied de l'arbre,
- protection du pied et du tronc par des grilles et corsets lorsque les arbres sont situés dans des zones très fréquentées.

### 13/3 – Obligation de planter

**13/3.1** - La superficie des espaces verts en pleine terre doit être au moins égale à **10%** de la superficie du terrain. **Au moins 20% des surfaces de toitures devront être végétalisées en respectant le point 9.4 du DTU 43.1 « Toitures destinées à la retenue temporaire des eaux pluviales ».**

**13/3.2** – Les abattages d'arbres ne pourront être autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès nécessaires.

**13/3.3** - Les espaces en pleine terre, plantés, doivent compter un minimum de :

- 1 arbre de petit et moyen développement par 100 m<sup>2</sup> d'espace planté
- Les arbres devront avoir une hauteur de 2 mètres à la plantation.

**13/3.4** - Pour les constructions implantées en recul de l'alignement, l'espace compris entre la construction et la voie doit être en espaces verts et plantés d'arbres, arbustes, haie taillée ou haie libre....

**13/3.5** – En cas d'aménagement d'un bassin d'orage à ciel ouvert, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement paysager et végétalisé.

### **13/4 – Les aires de stationnement**

**13/4.1** - Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. L'implantation des arbres doit être centrale par rapport aux 4 places de stationnements concernées (bande plantée centrale, ou boqueteaux ou implantation d'alignement intercalé entre les places de stationnements). L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée.

#### **13/4.2** - Intégration paysagère des zones de stationnement

Des écrans boisés ou des haies devront être aménagés en périphérie des parcs de stationnement afin d'en assurer l'intégration paysagère et un traitement qualitatif de l'entrée donnant sur la voie publique.

La hauteur des arbustes, ne devra pas faire obstacle à la sécurité du site notamment au débouché sur la voirie.

**13/4.3** - La moitié des espaces de stationnement devra être revêtue de dalles de type ever-green ou similaire.

**13/4.4** - L'assainissement des aires de stationnement doit utiliser des techniques d'assainissement alternatives avec des noues paysagées.

## **ARTICLE US 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle.