

**COMMUNE DES PAVILLONS  
SOUS BOIS  
93320**

## CERTIFICAT D'URBANISME

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

N° CU 093057 24 B0218 Vos Ref : Nos Ref : CS/SP	Par :	CABINET PAILLARD HPUC
Demande déposée le 28/08/2024	Demeurant à :	266 Avenue Daumesnil 75012 Paris
Superficie : 215,00 m <sup>2</sup>	Nom Propriétaire:	Mme [REDACTED]
Réf. Cadast. V79	Sur un terrain sis à :	11 Avenue Victor Hugo

### CADRE 1 : TERRAIN DE LA DEMANDE

ATTESTATION DE NUMEROTAGE : 11 Avenue Victor Hugo

TYPE DE VOIE :  Communale

SUPERFICIE DU TERRAIN DE LA DEMANDE : 215,00 m<sup>2</sup> - sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur.

### CADRE 2 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Certificat d'urbanisme d'information  Certificat d'urbanisme opérationnel

### CADRE 3 : RÉPONSE A LA DEMANDE (POUR UNE OPERATION DETAILLE)

- L'opération est RÉALISABLE (1)  
 L'opération n'est pas RÉALISABLE (1)  
(1) sous les réserves et selon les prescriptions mentionnées dans ce document.

### CADRE 4 : ACCORDS NÉCESSAIRES

NEANT.

### CADRE 5 : DROIT DE PREEMPTION, ET BENEFICIAIRE DU DROIT

Le terrain est soumis au Droit de Préemption Urbain :

Simple  Renforcé

BENEFICIAIRE DU DROIT : EPT GRAND PARIS GRAND EST

- sur les fonds artisanaux, fonds de commerce et baux commerciaux :

BENEFICIAIRE DU DROIT : COMMUNE DES PAVILLONS-SOUS-BOIS

(Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une Déclaration d'Intention d'Aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption cité ci-dessus. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée.) - **SANCTION** : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

**CADRE 6 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN**

**Cartes consultables sur le site internet** : si la propriété est comprise dans une zone de nuisance acoustique. (<http://www.seine-saint-denis.fr/Plan-de-prevention-du-bruit-dans-l.html> ) **et autres servitudes sur document graphique - annexe 5.2.4 du PLU.**

Site pour consulter la carte des servitudes pour lesquelles votre parcelle est impactée : [www.les-pavillons-sous-bois.fr/Services-en-ligne/Espace-documentaire/Documents-a-telecharger/Urbanisme/PLU-Les-Pavillons-sous-Bois/Plan-des-Servitudes-Les-Pavillons-sous-Bois-2018](http://www.les-pavillons-sous-bois.fr/Services-en-ligne/Espace-documentaire/Documents-a-telecharger/Urbanisme/PLU-Les-Pavillons-sous-Bois/Plan-des-Servitudes-Les-Pavillons-sous-Bois-2018)

TYPE DE SERVITUDE	SERVITUDE(S)	COMMENTAIRES
SAU	ALIGNEMENT ARBRES	LE TERRAIN EST CONCERNE PAR UN ALIGNEMENT D'ARBRES PROTEGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME
SAU	LINEAIRE COMMERCE	LE TERRAIN EST CONCERNE PAR UN LINEAIRE DE PROTECTION DU COMMERCE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-16 DU CODE DE L'URBANISME
SAU	PERIMETRE 500M ARCHERS	LE TERRAIN EST SITUE DANS LE PERIMETRE DE 500 M AUTOUR DES GARES DE TRANSPORTS EN COMMUN : ARCHERS
SAU	PERIMETRE 500M GARGAN	LE TERRAIN EST SITUE DANS LE PERIMETRE DE 500 M AUTOUR DES GARES DE TRANSPORTS EN COMMUN : GARGAN
SAU	PERIMETRE 500M VICTOR HUGO	LE TERRAIN EST SITUE DANS LE PERIMETRE DE 500 M AUTOUR DES GARES DE TRANSPORTS EN COMMUN : VICTOR HUGO
SUP	PT2	PT2B : FAISCEAU HERTZIEN
SUP	T5	T5 : SERVITUDE AERONAUTIQUE DE DEGAGEMENT

- **Alignement** actuel conservé

Autorité compétente pour la délivrance de renseignements ou de documents concernant les servitudes ci-dessus :

- Le Maire au nom de la commune.

**CADRE 7 : NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN**

Articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme :

Article L 111-1 du code de l'Urbanisme

R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21 du Code de l'Urbanisme

**PLU approuvé le 31/01/2017 et modifié le 20/07/2018**

**Lotissement**

**Zone : UAa** - Règlement de la zone consultable sur le site Internet de la ville : [www.les-pavillons-sous-bois.fr](http://www.les-pavillons-sous-bois.fr)

	Superficie totale	Surface de plancher susceptible d'être édifiée
Terrain de la demande	215,00 m <sup>2</sup>	Zone de gabarit

Le demandeur est avisé que l'utilisation effective de la constructibilité n'est possible que si le projet respecte les servitudes d'utilité publique et les règles d'urbanisme applicables à l'ilot de propriété ou la partie qui en serait détachée.

La procédure du PLUI a été lancée le 3 juillet 2018 et tout projet peut faire l'objet d'un sursis à statuer.

Cette assiette foncière est comprise dans le périmètre d'étude au titre de l'article L 424-1 du code de l'urbanisme par une délibération du conseil du territoire GRAND PARIS GRAND EST du 25 juin 2024. Tout projet peut faire l'objet d'un sursis à statuer.

#### CADRE 8 : EQUIPEMENTS PUBLICS

Réseaux	Desserte	Capacité	Observations
Voie publique	desservi	suffisante	
Eau potable	desservi	suffisante	
Assainissement	desservi	suffisante	
Electricité	desservi	suffisante	

**DATE DE CONSTRUCTION** : 2006

#### CADRE 9 : TAXES ET CONTRIBUTIONS

Les taxes et contributions ne peuvent être déterminées qu'à l'examen de la demande d'autorisation.

#### FISCALITÉ APPLICABLE AUX CONSTRUCTIONS A LA DATE DU PRÉSENT CERTIFICAT :

- Taxe d'Aménagement part communale 10 % (Délibération du Conseil Municipal n° 2017-00118 du 06/11/2017)
- Taxe d'Aménagement part départementale 2,5 %
- Taxe d'Aménagement part régionale 1 %
- Redevance pour création de bureaux ou de locaux de recherche en région d'Ile-de-France
- Redevance d'archéologie préventive

#### TRAVAUX ET PARTICIPATIONS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE EXIGÉS A L'OCCASION DE L'OPÉRATION :

##### CONTRIBUTIONS ET PARTICIPATIONS :

- Participation Financière pour l'Assainissement Collectif P.F.A.C. (article L 1331-7 du code de la santé publique)
- Participation pour équipements publics exceptionnels (article L 332-8 du Code de l'Urbanisme)
- Projet Urbain Partenarial

#### CADRE 10 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

**INSALUBRITE – PERIL** La propriété fait l'objet :

- d'un arrêté d'insalubrité : NON
- d'une interdiction d'habiter : NON
- d'un arrêté de péril : NON

**PUBLICITE** : RLPI approuvé le 11/07/2023

#### PREVENTION ET LUTTE CONTRE L'HABITAT INSALUBRE

- Mise en place des dispositifs suivants depuis le 1<sup>er</sup> Juillet 2019 :
    - **Permis de diviser** (autorisation administrative à obtenir au titre du code de l'urbanisme)
    - **Demande d'autorisation préalable de mise en location d'un logement** (cerfa 15652\*01)
    - **Déclaration de mise en location de logement** (cerfa 15651\*01)
- Documents téléchargeables sur le site de la Ville.

**PLOMB** : L'arrêté n° 00 1607 en date du 28/04/2000, rendu par le Préfet de la Seine-Saint-Denis, fait obligation aux propriétaires d'effectuer la recherche des risques d'accessibilité au plomb concernant les immeubles cédés, achevés le 1<sup>er</sup> janvier 1949.

**AMIANTE** : Décret n°2002-839 du 03/05/2002 modifiant le décret n°96-97 du 07/02/1996 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis.  
« Les articles 10-1 à 10-5 du présent décret s'appliquent aux immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 01/07/1997, qu'ils appartiennent à des personnes privées ou à des personnes publiques.

**RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES ET POLLUTION DES SOLS :**

**1/ Dé-prescription du Plan de Prévention des Risques Naturels** dus au retrait-gonflement des sols argileux et mise à jour de l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs et sur la pollution des sols (*arrêté préfectoral n° 2020-DR1EE-IF/136 du 11 août 2020*) :

***Pour information :***

*Sismicité* : La commune est classée en zone 1 (très faible)

*Potentiel Radon* : La commune n'est pas classée en niveau 3

*Argiles* : - la nouvelle cartographie est téléchargeable à l'adresse suivante :

<http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/argiles/donnees#/dpt/93>

**2/ Risque d'inondation liée aux remontées des nappes niveau très fort : OUI**

**BRUIT :**

- **Terrestre** : En application de l'arrêté préfectoral numéro 00-0784 du 13 mars 2000, un classement sonore des infrastructures terrestres est annexé au PLU (pièce 5.2.4 <https://www.les-pavillons-sous-bois.fr/Services-en-ligne/Espace-documentaire/Documents-a-telecharger/Urbanisme/PLU-Les-Pavillons-sous-Bois/PSB-5.2.4-document-graphique-complementaire>)
- **Aérien** : La ville des Pavillons-sous-Bois n'est pas concernée par l'application de l'article L 112-11 du code de l'urbanisme relatif aux nuisances sonores aériennes.  
Le plan d'exposition au bruit est consultable sur le site internet du géoportail de l'institut national de l'information géographique et forestière (I.G.N.) à l'adresse suivante : <https://www.geoportail.gouv.fr>.

**PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ETAT SECURITE INSTALLATION INTERIEURE GAZ** : Le décret n° 2006-1147 du 14/09/2006 fait obligation aux propriétaires de produire un diagnostic de performance énergétique et un état de sécurité des installations intérieures gaz si celles-ci ont plus de 15 ans, pour les bâtiments existants proposés à la vente en France métropolitaine.

A compter du 1<sup>er</sup> juillet 2021, de nouvelles dispositions relatives aux diagnostics de performance énergétiques des locaux à usage d'habitation rentreront en application.

**ETAT SECURITE INSTALLATION INTERIEURE ELECTRIQUE** : Le décret n° 2008-384 du 22/04/2008 fait obligation aux propriétaires de produire un état relatif de l'installation intérieure d'électricité si celle-ci a plus de 15 ans, pour les bâtiments existants proposés à la vente en France métropolitaine.

**LA PROPRIETE N'EST PAS SITUEE DANS LE PERIMETRE :**

- D'un site archéologie / de carrière / de résorption à l'habitation / de rénovation urbaine
- De restauration immobilière / de Z.A.D / d'étude
- D'une zone contaminée par les termites (loi n°99-471 du 6 juin 1999)
- D'une zone délimitée de présence de risque de mэрule (art. L133-8 code de la construction et de l'habitation)

**ASSAINISSEMENT** : Le pétitionnaire devra se rapprocher du service assainissement de l'EPT Grand Paris Grand Est pour connaître les prescriptions du règlement du service assainissement entrant en vigueur au 1<sup>er</sup> mars 2018. Les prescriptions seront reprises lors de la demande d'autorisation de raccordement et/ou déversement ordinaire au réseau d'assainissement public ([assainissement@grandparisgrandest.fr](mailto:assainissement@grandparisgrandest.fr) – 01.41.70.30.06).

**CADRE 11 : FORMALITÉS ADMINISTRATIVES PRÉALABLES A L'OPÉRATION**

Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités ci-après devront être accomplies :  
Demande de Permis de Construire - Déclaration Préalable - Permis de Démolir...

**ATTENTION** : Le non-respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles indiquées dans le Certificat d'Urbanisme est passible d'une amende d'un minimum de **1200 Euros**, en application de l'article L.480-4 du Code de l'Urbanisme. La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

Fait aux Pavillons Sous Bois le :

12 SEP. 2024

Pour le Maire,



L'Adjoint Délégué  
Patrick SARDA

<b>INFORMATIONS</b>
---------------------

**DUREE DE VALIDITE :**

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la demande de permis de construire, est déposée dans le délai de 18 mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en cause. Il en est de même du régime des taxes et participations d'urbanisme.

Un délai plus long peut être mentionné au cadre 10.

Passé ce délai de validité, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat n'est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer, préalablement à l'acquisition d'une construction, qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffe du Tribunal de Grande Instance, notaire, ...)

**PROLONGATION DE VALIDITE (article R 410-18 du code de l'urbanisme) :**

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est-à-dire que sa durée de validité peut être prolongée, **par période d'une année**, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger est :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

**RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE (Articles L.421-2 et R. 431-2 du code de l'urbanisme) :**

En principe, vous devez faire appel à un architecte pour établir votre projet de construction et pour présenter votre demande de permis de construire. Cependant, vous n'êtes pas obligé de recourir à un architecte (ou un agréé en architecture) si vous êtes un particulier ou une exploitation agricole à responsabilité limitée à associé unique et que vous déclarez vouloir édifier ou modifier pour vous-mêmes :

- une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 150 m<sup>2</sup> pour l'ensemble du bâti édifié sur la parcelle ;
- une extension de construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher et l'emprise au sol, cumulée à la surface de plancher et l'emprise au sol existante, n'excèdent pas 150 m<sup>2</sup> pour l'ensemble du bâti édifié sur la parcelle;
- une construction à usage agricole dont la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 800 m<sup>2</sup> ;
- des serres de production dont le pied-droit à une hauteur inférieure à 4 mètres et dont la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 2 000 m<sup>2</sup>.

**DELAIS ET VOIES DE RECOURS :**

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque le certificat est délivré par le préfet, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Commune : **LES PAVILLONS SOUS BOIS** (Département de la Seine Saint Denis)

Dossier n°240546

Adresse : **11 avenue Victor Hugo**

PLAN DE SITUATION

Cadastre : section V n° 79

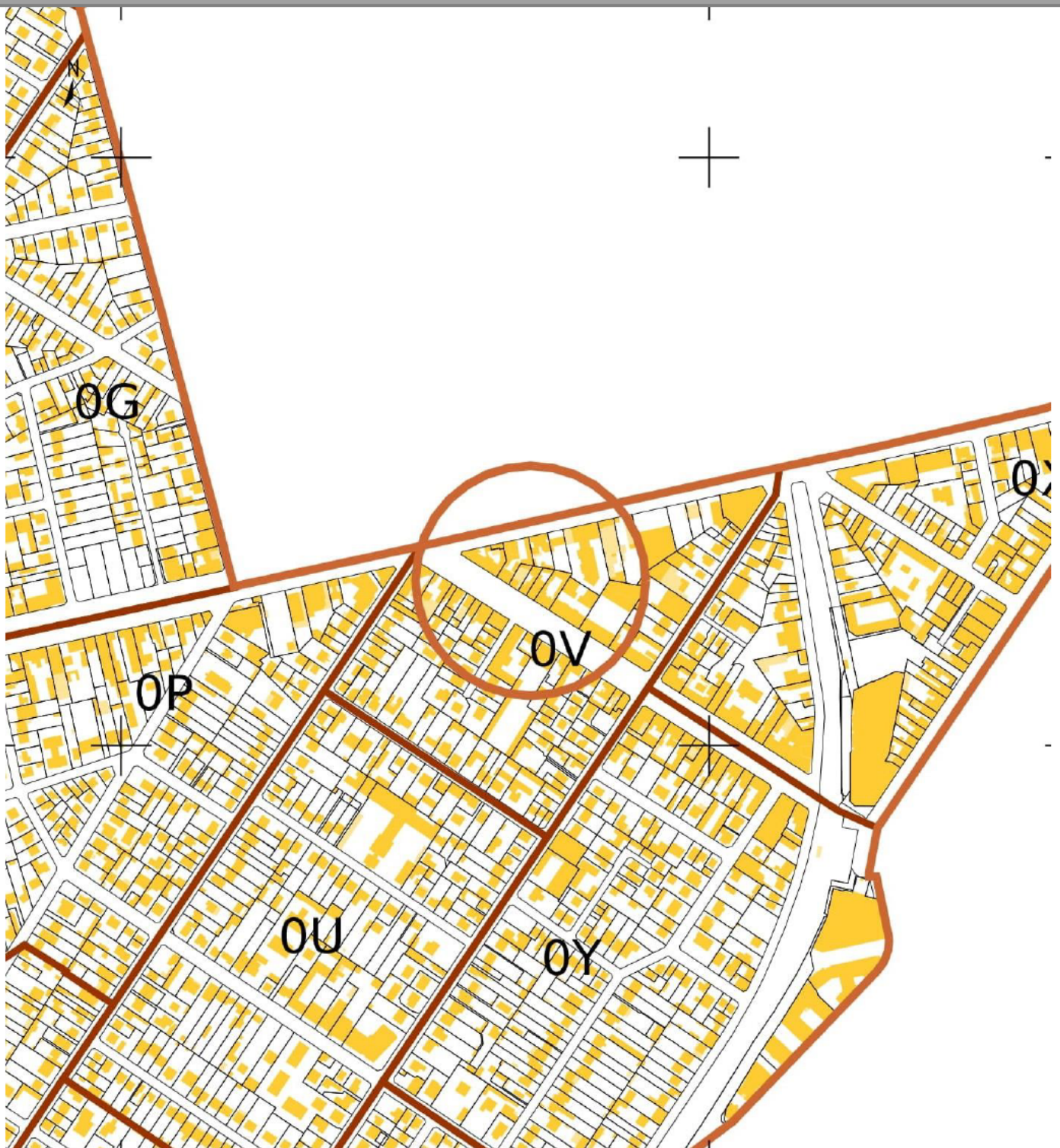
ECHELLE 1/4000

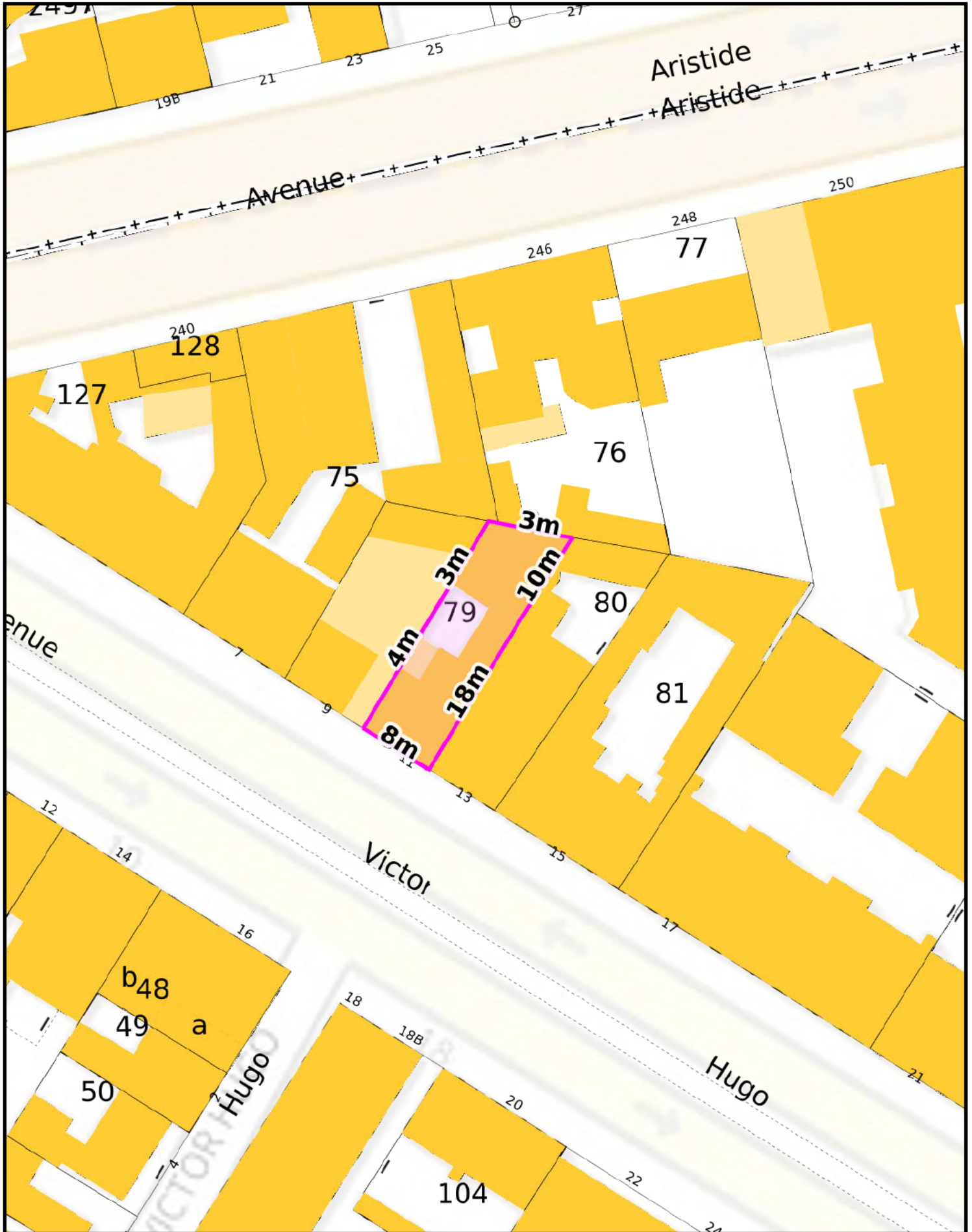
Contenance cadastrale : 215 m<sup>2</sup>

PROPRIÉTAIRE : Mme [REDACTED]

Lots n° 12 et 9 de l'état descriptif de division

## EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL







## Fiche parcelle cadastrale

Les Pavillons-sous-Bois  
V 79

Géofoncier

Fiche éditée le 16 septembre 2024 à 09h54 (UTC +0200)  
Par CABINET PAILLARD HPUC

### AVERTISSEMENT :

Les informations présentes sur cette fiche sont fournies à titre informatif.  
Elles sont issues des bases de données du portail Géofoncier et de la DGFIP telles qu'elles se présentent à la date d'édition de cette fiche.

### CARACTERISTIQUES

**Commune** : Les Pavillons-sous-Bois (93057)  
**Préfixe** : 000  
**Section** : V  
**Numéro** : 79

**Adresse postale la plus proche** :  
11 Avenue Victor Hugo 93320 Les Pavillons-sous-Bois



### INFORMATIONS CADASTRALES

**Contenance cadastrale** : 2 a 15 ca \*  
**Parcelle arpentée** : non

Pas d'information sur l'origine de la parcelle.

**Lieu-dit cadastral** : non renseigné

\* Ne vaut pas certificat de surface



## GEOMETRES-EXPERTS

### Dossier(s) de géomètre-expert situé(s) sur la parcelle ou citant la parcelle :

Aucun dossier trouvé sur cette parcelle.

### Coordonnées des détenteurs :

*Bientôt disponible*

## URBANISME

### Cette commune est couverte par un PLU

UAa

Zone UAa

Lien : [https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/api/document/a77bf04c7ffa7f2021d85309d74133c6/download-file/93057\\_reglement\\_20180703.pdf](https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/api/document/a77bf04c7ffa7f2021d85309d74133c6/download-file/93057_reglement_20180703.pdf)

## RISQUES

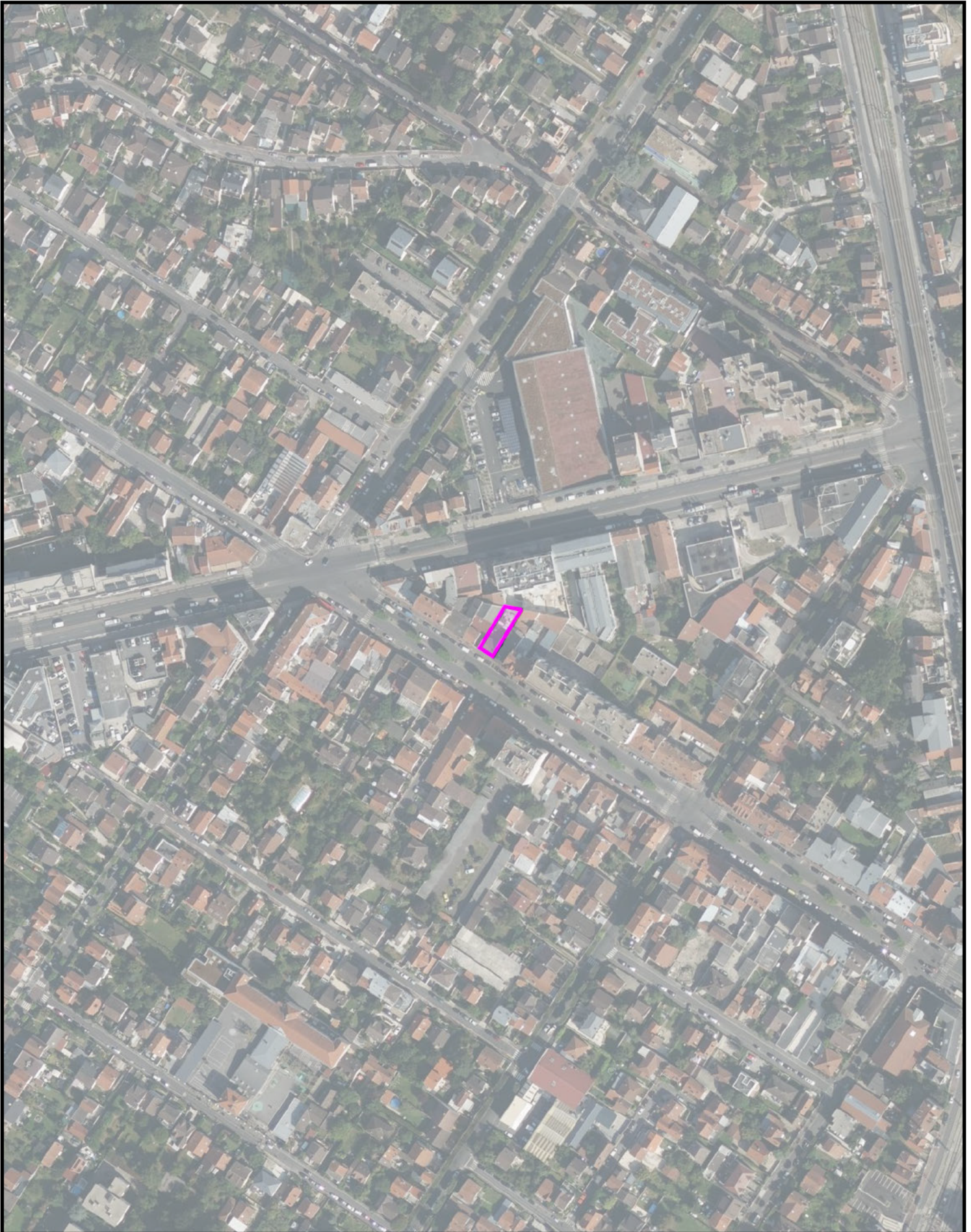
Lien de génération du rapport Géorisques

<https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi/rapport2?form-adresse=true&isCadastre=false&city=Les Pavillons-sous-Bois&type=housenumber&typeForm=adresse&codeInsee=93057&lon=2.51357486166353&lat=48.9102>  
Avenue Victor Hugo 93320 Les Pavillons-sous-Bois

## VALEURS FONCIERES VENALES \*

### Dernière(s) vente(s) ayant eu lieu sur la parcelle :

- **245000 €**  
Date de la mutation : 2021-07-30  
Prix / m<sup>2</sup> estimé : 3500,0 € / m<sup>2</sup>  
**Locaux**  
local industriel et commercial ou assimilés (70 m<sup>2</sup> )



Propriétaire MCH4ZK  
 10 AV DE LA GARE 67120 MOLSHEIM

PROPRIETES BATIES																											
DESIGNATION DES PROPRIETES							IDENTIFICATION DU LOCAL							EVALUATION DU LOCAL													
AN	SEC	N°PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N°PORTE	N°INVAR	S TAR	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF	RC TEOM	
12	V	79		11	AV VICTOR HUGO 001 LOT 0000012 187 / 1009	9640	A	01	01	01001	1080867 B	057A	C	H	AP	5M	2191								P		2191
12	V	79		11	AV VICTOR HUGO 001 LOT 0000012 187 / 1009	9640	A	01	01	01002	1477818 C	057A	C	H	DA	5M	76								P		76
R EXO												0 EUR															
REV IMPOSABLE COM												2267 EUR															
R IMP												2267 EUR															

PROPRIETES NON BATIES																											
DESIGNATION DES PROPRIETES												EVALUATION										LIVRE FONCIER					
AN	SECTION	N°PLAN	N°VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N°PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuillet						
71	V	79	11	AV VICTOR HUGO *****001 LOT 0000009 20 / 1009	9640			1						2 158													
HA A CA												REV IMPOSABLE											0 EUR				
COM												R EXO											0 EUR				
CONT												TAXE AD											0 EUR				
8												R IMP											0 EUR				
												R EXO											0 EUR				
												R IMP											0 EUR				
												MAJ TC											0 EUR				

Direction générale des finances publiques  
 Cellule d'assistance technique du SPDC  
 du lundi au vendredi  
 de 8h00 à 18h00

N° de dossier :

Courriel : esi.orleans.adspdc@dgfip.finances.gouv.fr

### Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 30/08/2024  
 validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : 9304101105

SF2414728436

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 093				Commune : 057			LES PAVILLONS SOUS BOIS			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
V	0079			11 AV VICTOR HUGO	0ha02a15ca					
V	0079	001	9	20/1009						
V	0079	001	12	187/1009						

#### OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30



AFFAIRE : ██████████



## **RENSEIGNEMENTS SUR LES CARRIERES - SOUS/SOL**

ADRESSE : **11 avenue Victor Hugo – 93320 LES PAVILLONS SOUS BOIS**

CADASTRE : **section V n° 79**

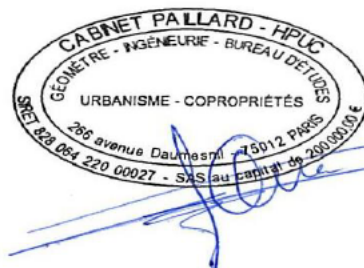
Dans l'état actuel des connaissances acquises par l'inspection générale des carrières et sous réserve de vérification par tous moyens appropriés, la situation de la propriété est la suivante :

**N'est pas connue comme étant affectée par des travaux souterrains abandonnés.**

Les renseignements ci-dessus sont donnés à titre indicatif. Il est rappelé que le propriétaire du sol est aussi propriétaire du sous-sol (art. 552 du code Civil).

Ces informations ne sont pas suffisantes pour compléter l'état des risques naturels et technologiques en application des articles L 125-5 et R 125-26 du code de l'environnement.

Paris, le 31 août 2024





# Plan Local d'Urbanisme

## LES PAVILLONS-SOUS-BOIS

### Pièce n° 5.1 : Règlement

PLU APPROUVE PAR DELIBERATION DU CONSEIL DE TERRITOIRE DU 31 JANVIER 2017

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 APPROUVEE PAR LE CONSEIL DE TERRITOIRE DU 3 JUILLET 2018 – OPPOSABLE LE 20 JUILLET 2018

# SOMMAIRE

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>5</b>
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>11</b>
<b>CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA</b>	<b>13</b>
CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB	25
CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UG	37
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UH	49
CHAPITRE VI : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UI	59
<b>TITRE III : LEXIQUE</b>	<b>67</b>
<b>TITRE IV : LISTE DES ESSENCES INDIGENES</b>	<b>77</b>
<b>TITRE V : LISTE DES ESPECES EXOTIQUES ENVAHISSANTES</b>	<b>81</b>
<b>TITRE VI : ELEMENTS BÂTIS A PROTEGER</b>	<b>91</b>
<b>TITRE VII : EXEMPLES D'APPLICATION DU COEFFICIENT DE BIOTOPE</b>	<b>93</b>



## CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

La zone UA correspond à la zone urbaine dense et mixte, quartiers de centralité, qui se décompose en trois secteurs :

- le secteur UAa, se rapportant aux pôles Victor Hugo/Chanzy/La Basoche ;
- le secteur UAb, se rapportant au tissu urbain moins dense, secteurs Victor Hugo/Chanzy et Hôtel de Ville/gare des Pavillons-sous-Bois;
- Le secteur UAc, se rapportant à l'entrée de ville ouest en limite de Bondy, petit pôle de centralité secondaire

### **ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions destinées à l'industrie

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt

Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier

Les installations classées soumises à autorisation et à enregistrement

Les dépôts de toute nature

Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs

Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs

Les habitations légères de loisirs

Dispositions spécifiques aux commerces protégés au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme :

Le changement de destination et la transformation de surfaces de commerce à rez-de-chaussée.

### **ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone.

L'aménagement et l'extension des installations classées existantes, à condition que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.

Les constructions nouvelles destinées à l'habitation de plus de 10 logements, à condition de comporter 30% minimum de logements locatifs sociaux.

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme :

Tout aménagement ou extension des constructions protégées à condition de respecter l'identité architecturale de la construction.

Toute démolition des constructions protégées à condition qu'il s'agisse de cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

Dispositions spécifiques aux espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques :

Sont uniquement autorisées sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions ;
- Les annexes n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de surface de plancher ;
- Les parkings de nature perméable ou végétalisée ;

Dispositions spécifiques aux alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques :

L'abattage des arbres et leur remplacement ne sont autorisés qu'à condition qu'il s'agisse de raisons phytosanitaires ou de dangerosité.

Dispositions spécifiques aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 13 mars 2000, annexé en pièce 6.3 du dossier de PLU :

Toute construction destinée à l'habitation ou nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE**

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, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Il ne sera autorisé qu'un accès véhicule par unité foncière.

La réalisation ou la modification de toute construction édifiée le long de l'avenue Victor Hugo ne devra pas obérer la réalisation du projet de transport en commun TZEN.

Dispositions spécifiques applicables aux itinéraires cyclables repérés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme :

Les itinéraires cyclables repérés aux documents graphiques du dossier de P.L.U sont à conserver dans leur tracé et leurs caractéristiques principales (perméabilité, vocation cycle dominante...) ou à créer. Leur continuité et leur ouverture au public doivent être assurées.

## **ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction qui 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.

### **ASSAINISSEMENT**

Toutes les constructions doivent respecter le règlement de service communal de l'assainissement (annexé au dossier du PLU--pièce n°6.1.3) en vigueur.

A l'intérieur d'une même emprise foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement communaux et départementaux à travers leur règlement de service d'assainissement.

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée. Il reviendra au pétitionnaire de :

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux conformément au Règlement Sanitaire Départemental.
- Eviter le reflux d'eau du réseau d'assainissement dans les caves, sous-sols et constructions situées en contrebas de la voie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

#### **a) Eaux claires**

Les eaux claires, même lorsqu'elles ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou des installations de climatisation, doivent être rejetées vers le milieu naturel ou au réseau d'assainissement pluvial, directement ou après un prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ces exutoires.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel.

Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...) il sera étudié les variations de niveau des eaux souterraines afin d'éviter leurs intrusions dans les sous-sols et prévoir si nécessaire, un cuvelage étanche. Les installations pérennes dédiées au rabattement d'eaux de nappe ne sont pas autorisées.

#### **b) Eaux usées :**

Toute construction\* ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales avec deux regards en limite du domaine public.

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées autres que domestiques aux réseaux publics n'est pas obligatoire. Aucun déversement d'eaux usées industrielles ne peut être effectué dans le réseau public de collecte sans être préalablement autorisé par le service public d'assainissement conformément à l'article L. 1331-10 du code de la santé publique.

L'autorisation pourra être assortie de prescriptions concernant l'implantation et l'exploitation de dispositifs de prétraitement de dépollution de ces effluents, en amont de leur déversement au réseau public d'assainissement.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées, à l'exception des eaux pluviales des rampes de parking.

#### **c) Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées.

Afin de lutter contre les inondations, toute opération d'aménagement devra établir un schéma de gestion des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public doit être la première solution recherchée (mise en œuvre de solutions alternatives ou système de rétention à la parcelle).

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

Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation lié aux remontées de nappes répertoriés au document graphique complémentaire (pièce 5.2.4 du PLU) :

L'infiltration à la parcelle n'étant pas possible, les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau d'assainissement existant.

Dans les secteurs concernés par un risque de mouvements de terrain lié au retrait-gonflement des argiles répertoriés au document graphique complémentaire (pièce 5.2.4 du PLU) :

L'infiltration à la parcelle n'étant pas possible, les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau d'assainissement existant.

Les règles suivantes seront appliquées :

1. retenir les pluies courantes :
  - si le sol a une bonne capacité d'infiltration, les premiers 8 mm de pluie (et plus si possible) seront infiltrés,
  - s'il n'est pas ou peu possible d'infiltrer alors les premiers 4 mm de pluie sera retenu (stockage / évaporation / évapo-transpiration),
2. Les eaux pluviales n'ayant pu être infiltrées sont soumises à des limitations de débit de rejet, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondation ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel. Sur le territoire des Pavillons-Sous-Bois le débit de rejet autorisé est alors de 1 L/s/ha.

Le maître d'ouvrage limitera autant que possible l'imperméabilisation de la parcelle en favorisant la végétation, l'utilisation de revêtements poreux, pavés non joints etc...

Dans un souci de pérennité, de facilité d'entretien et afin de permettre un écoulement gravitaire, les techniques de stockage à réaliser devront être :

- A ciel ouvert et faiblement décaissées.
- Esthétiques et paysagères.
- Support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels).

Les techniques peuvent consister en une toiture terrasse réservoir, un parking inondable, une zone temporaire inondable, intégrée à l'aménagement urbain du projet et paysagère, des fossés drainants d'infiltration.

Il est à noter qu'aucun trop plein directement raccordé au réseau ne sera accepté. En effet, dans le cas d'un dysfonctionnement de l'ouvrage de stockage, les eaux s'achemineront directement par le trop plein sans régulation. L'ouvrage de stockage ne joue alors plus son rôle de rétention.

En se basant sur une analyse des usages de chaque bassin versant du projet, il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Cette stratégie pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration par l'intermédiaire de filtre à sable plantés par exemple.

Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un dispositif anti-pollution soit par la phytoremédiation soit par un ouvrage spécifique pour les évacuations des eaux pluviales avant le rejet dans le réseau est exigée, en plus de la rétention répondant aux règles ci-dessus.

Par ailleurs, parallèlement au stockage prévu, toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé. Ces dispositifs ne remplacent en aucun cas les stockages prévus dans le cadre de la maîtrise du ruissellement.

**DESSERTE TÉLÉPHONIQUE, ÉLECTRIQUE, TÉLÉDISTRIBUTION ET GAZ**

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques.

## **ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### ***Dans les secteurs UAa et UAc :***

Les constructions s'implanteront à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, sur tout ou partie de la façade de la construction.

### ***Dans le secteur UAb :***

Les constructions s'implanteront sur le retrait graphique défini sur le document graphique (pièce 5.2).

En l'absence de retrait graphique, les constructions s'implanteront à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait de 6 mètres minimum.

### ***Dans l'ensemble de la zone UA :***

A l'angle de deux voies, la construction pourra s'implanter à l'alignement ou en retrait minimum de 0,50 mètre pour des motifs architecturaux.

Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- Soit conformément aux règles définies ci-dessus ;
- Soit dans le prolongement de la construction de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la construction et l'alignement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront soit à l'alignement soit en retrait des voies et emprises publiques. En cas de retrait, celui-ci sera de 0,5 mètre minimum.

## **ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### ***Dans les secteurs UAa et UAc :***

Les constructions s'implanteront sur les deux limites séparatives latérales aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique).

Par rapport aux autres limites séparatives, les constructions s'implanteront sur la limite ou en retrait.

### ***Dans le secteur UAb :***

Les constructions s'implanteront au moins sur l'une des deux limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique).

Par rapport aux autres limites séparatives, les constructions s'implanteront sur la limite ou en retrait.

### ***Dans l'ensemble de la zone UA :***

En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale :

- à la moitié de la hauteur de la façade de la construction ( $L = H/2$ ), avec un minimum de 8 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
- au tiers de la hauteur de la façade ( $L=H/3$ ), avec un minimum de 3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne respectent pas les marges de recul réglementées ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- soit en limite séparative ;
- soit de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la limite séparative et la construction existante, à condition de ne pas créer d'ouverture vers la limite séparative (à l'exception des jours de souffrance et des portes d'accès).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait, celui-ci sera d'un minimum de 0,5 mètre.

## **ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété respectera les distances minimales suivantes comptées horizontalement entre tous points des bâtiments en regard :

- la moitié de la hauteur de la façade de la construction ( $L = H/2$ ), avec un minimum de 8 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
- au tiers de la hauteur de la façade ( $L=H/3$ ), avec un minimum de 3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.

## **ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70%. Elle peut être de 100% uniquement à rez-de-chaussée pour les constructions destinées au commerce ou à l'artisanat.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- l'aménagement et l'extension sans augmenter l'emprise au sol d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU dépassant l'emprise au sol autorisée.

## **ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé des constructions, les ouvrages techniques, dont les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable (panneaux solaires...), cheminées et autres superstructures exclus.

### ***Dans le secteur UAa :***

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 23 mètres au faîtage pour les toitures à pente supérieure ou égale à 35° (R+5 + combles) ;
- 20 mètres au faîtage pour les toitures à pente inférieure à 35° ou pour les toitures terrasse (R+5) ; pour les toitures terrasses; la hauteur peut être portée à 23 mètres à l'acrotère à condition que le dernier étage soit en retrait d'au moins 1,50 mètre. (R+5 + étage en retrait).

Dans le secteur de la Basoche, sur le pourtour de la place Roger Salengro, le long de l'avenue Jean Jaurès et le long des allées de la Main Ferme, Pierre Brossolette, Pierre et Marie Curie, Emile Zola, Robillard et Henri Barbusse, la hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres.

Dispositions spécifiques applicables aux constructions protégées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

La hauteur des constructions protégées doit rester inchangée.

### ***Dans le secteur UAb :***

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 13 mètres pour les toitures à pente supérieure ou égale à 35° (R+2+combles)
- 10 mètres pour les toitures à pente inférieure à 35° ou pour les toitures terrasses (R+2) ; pour les toitures terrasses ; la hauteur peut être portée à 13 mètres à l'acrotère à condition que le dernier étage soit en retrait d'au moins 1,50 mètre. (R+2 + étage en retrait).

Pour les résidences spécialisées (étudiants, personnes âgées) destinées à l'habitation la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 23 mètres au faîtage pour les toitures à pente supérieure ou égale à 35° (R+5 + combles)

- 20 mètres au faîtage pour les toitures à pente inférieure à 35° ou à l'acrotère pour les toitures terrasses (R+5) ; la hauteur peut être portée à 23 mètres à l'acrotère à condition que le dernier étage soit en retrait d'au moins 1,50 mètre. (R+5 + étage en retrait).

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

La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres au faîtage pour les toitures à pente comprise entre 35° et 45° (R+1+combles).

#### **Dans l'ensemble de la zone UA :**

Lorsque la parcelle adjacente comporte une construction protégée au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, la hauteur maximale de la nouvelle construction ne pourra excéder un niveau supplémentaire par rapport à la hauteur de la construction protégée.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement et l'extension sans surélévation des constructions existantes dépassant la hauteur maximale autorisée ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

#### **Toitures**

##### **Dans les secteurs UAa et UAb :**

Les toitures seront à pente ou terrasse.

Les toitures terrasses devront être traitées comme une cinquième façade.

Les toitures des constructions destinées au commerce à rez-de-chaussée seront obligatoirement des toitures terrasses végétalisées.

Les terrasses non accessibles devront être végétalisées à l'exclusion :

- des parties de toitures destinées à la production d'énergies renouvelables,
- des parties de toitures recevant des installations techniques, ces dernières devant être impérativement masquées et intégrées au dessin général du bâtiment.

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

Les toitures seront à pente comprises entre 35° et 45°.

##### **Dans l'ensemble de la zone UA :**

#### **Façades**

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et de couleur en harmonie avec les constructions voisines, les lieux avoisinants.

Les matériaux de construction tels que parpaing ou tous autres matériaux destinés à ne pas être utilisés à nu, ne constituant un parement, devront être recouverts.

### **Aménagement et extension des constructions existantes**

En cas d'agrandissement, de confortation ou surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tant dans les volumes, matériaux et couleurs.

Dispositions spécifiques applicables aux constructions protégées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

- Les modifications de volume 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. A 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 de façon analogue 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.

## **2 - AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **Clôtures**

En cas de clôture, la hauteur totale de la structure ne dépassera pas 2 mètres.

#### **a. En bordure des voies et des espaces publics :**

Les clôtures seront constituées d'un mur bahut dont la hauteur maximum n'excédera pas 1,00 m de la clôture autorisée, d'aspect pierre de pays, d'aspect moellons rejointoyés, d'aspect pierres vues ou d'aspect crépi, surmonté d'une grille métallique ou de matériaux de dernière génération de couleur sombre formée d'un barreaudage vertical ou horizontal doublé intérieurement ou non de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Ils seront d'aspect bois, métal peint ou matériaux dernière génération, en harmonie avec les éléments de clôture. Un seul portail par unité foncière est autorisé et ne pourra pas excéder 3.00 mètres de large. Cette largeur pourra être portée à 3.50 mètres pour les immeubles collectifs. Les portillons d'accès piéton n'excéderont pas 1.00 mètre de largeur.

#### **b. En limite séparative :**

Les clôtures seront constituées :

- Soit par un mur maçonné ; des passages en pied de murs seront prévus (tous les 20 m) pour permettre la circulation de la petite faune.
- Soit par une grille ou un grillage doublé d'une haie végétale d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques. Le grillage sera surélevé d'une quinzaine de centimètres par rapport au sol pour permettre le passage de la petite faune.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **3- DISPOSITIONS DIVERSES**

Les citernes, les paraboles et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.



Les coffrets des volets roulants devront être situés à l'intérieur de la construction, non visible sur la façade depuis l'espace public.

Les capteurs solaires seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasses, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public, ou seront conçus comme des éléments d'architecture à part entière.

## **ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT**

### **1- PRINCIPES :**

**Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors de la voie publique.**

Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération. Les espaces à réserver (rampes, rayon de giration...) doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

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, conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme, 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.

### **2- NOMBRE D'EMPLACEMENTS**

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre. Le calcul du nombre de place sera arrondi au chiffre supérieur.

#### **Constructions destinées à l'habitation :**

##### **En dehors des périmètres de 500 mètres autour des gares :**

- Pour toute construction d'un seul logement, il sera créé 2 places de stationnement minimum. Pour les constructions composées de plus d'un logement, il sera créé 1,9 place de stationnement par logement minimum.
- Pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État et les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires, il sera créé 1 place de stationnement par logement.

##### **A l'intérieur des périmètres de 500 mètres autour des gares :**

- Il sera créé 1 place de stationnement par logement.
- Pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État et les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires, il sera créé 0,5 place de stationnement par logement.

#### **Stationnement vélo des constructions destinées à l'habitation :**

Pour les logements collectifs jusqu'à deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 0,75 m<sup>2</sup> par logement, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Pour les logements collectifs de plus de deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1,5 m<sup>2</sup> par logement, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

#### **Constructions destinées aux bureaux :**

Les règles ci-dessous s'appliquent à toute construction neuve, à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension d'une construction existante :

- **En dehors des périmètres de 500 mètres autour des gares**, il sera créé 1 place de stationnement par tranche 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **A l'intérieur des périmètres de 500 mètres autour des gares**, il sera créé 1 place de stationnement maximum par tranche 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Stationnement vélo des constructions destinées aux bureaux :**

Il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

#### **Constructions destinées à l'artisanat et au commerce :**

Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 400 m<sup>2</sup>, il n'est pas fixé de règle.

Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 400 m<sup>2</sup>, il sera créé 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Stationnement vélo des constructions destinées à l'artisanat et au commerce :**

Pour commerces de moins de 500 m<sup>2</sup>, il n'est pas fixé de règle.

Pour commerces de plus de 500 m<sup>2</sup>, il sera prévu une place réservée et aménagée pour le stationnement vélo par tranche de 10 employés dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

#### **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

##### **Stationnement vélo :**

Pour les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire, il sera exigé :

- Pour les écoles primaires, 1 place pour huit à douze élèves.
- Pour les collèges et lycées, 1 place pour trois à cinq élèves.
- Pour les universités et autres, 1 place pour trois à cinq étudiants.

Il n'est pas fixé de règle pour les autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Le nombre de places de stationnement sera adapté aux besoins et fonctionnement des constructions.

## **ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

Le coefficient de biotope minimum fixé pour chaque opération de construction neuve est de 0,40.

Le coefficient de biotope minimum fixé pour chaque opération de rénovation ou d'extension est de 0,30.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnements ou par des aires de jeux et de loisirs seront plantés à raison d'un arbre minimum, par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de la superficie de ces espaces.

La sélection de la palette végétale pour les aménagements extérieurs se fera en fonction des caractéristiques de l'environnement local (pleine terre ou dalle, ombre ou lumière, substrat sec ou humide...). Les espèces rustiques adaptées au milieu urbain seront privilégiées (cf liste titre IV). Les espèces végétales exotiques invasives seront proscrites (cf liste titre V). Les strates de végétation (herbacées, arbustes, arbres) seront diversifiées au maximum.

Dispositions spécifiques applicables aux espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques :

En dehors des aménagements et constructions autorisés sous condition à l'article UA2, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques (cf. liste au titre IV).

Dispositions spécifiques applicables aux alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques :

Les arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques. Leur abattage et leur remplacement sera autorisé pour des raisons phytosanitaires ou de dangerosité.

## **ARTICLE UA15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles seront, de conception bioclimatique, c'est-à-dire faiblement consommatrices de chauffage, de froid et d'éclairage artificiel.

Les constructions nouvelles favoriseront systématiquement le recours à des énergies renouvelables et/ou le raccordement à un réseau de chaleur.

Les constructions nouvelles auront recours à des équipements performants permettant de réduire les consommations énergétiques : choix d'équipements performants pour la génération de chaleur, de froid, pour la ventilation mécanique, les pompes de circulation, la régulation thermique...

### **GESTION DES DECHETS :**

Il devra être prévu pour tout type de construction (destinée à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce et à l'artisanat) un local ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers.

## **ARTICLE UA16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Ce QR Code peut servir à vérifier l'authenticité des données contenues dans ce document.

# ÉTAT DES RISQUES POUR L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES

Établi le 16 septembre 2024

La loi du 30 juillet 2003 a institué une obligation d'information des acquéreurs et locataires (IAL) : le propriétaire d'un bien immobilier (bâti ou non bâti) est tenu d'informer l'acquéreur ou le locataire du bien sur certains risques majeurs auquel ce bien est exposé, au moyen d'un état des risques, ceci afin de bien les informer et de faciliter la mise en œuvre des mesures de protection éventuelles .

L'état des risques est obligatoire à la première visite.

Attention! Le non respect de ces obligations peut entraîner une annulation du contrat ou une réfaction du prix.

Ce document est un état des risques pré-rempli mis à disposition par l'État depuis [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr). Il répond au modèle arrêté par le ministre chargé de la prévention des risques prévu par l'article R. 125-26 du code de l'environnement.

Il appartient au propriétaire du bien de vérifier l'exactitude de ces informations autant que de besoin et, le cas échéant, de les compléter à partir de celles disponibles sur le site internet de la préfecture ou de celles dont ils disposent, notamment les sinistres que le bien a subis.

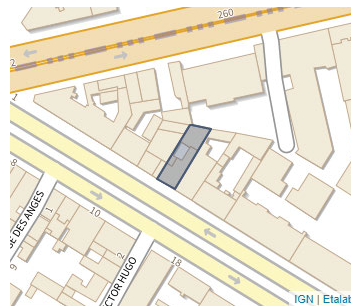
En complément, il aborde en annexe d'autres risques référencés auxquels la parcelle est exposée.

Cet état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL) est établi pour les parcelles mentionnées ci-dessous.

## PARCELLE(S)

**93320 LES PAVILLONS-SOUS-BOIS**

Code parcelle :  
**000-V-79**



Parcelle(s) : 000-V-79, 93320 LES PAVILLONS-SOUS-BOIS

1 / 7 pages

## INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

### INFORMATION RELATIVE AUX SINISTRES INDEMNISÉS PAR L'ASSURANCE À LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE, MINIÈRE OU TECHNOLOGIQUE

**Le bien a-t-il fait l'objet d'indemnisation par une assurance suite à des dégâts liés à une catastrophe ?**     Oui    Non

Vous trouverez la liste des arrêtés de catastrophes naturelles pris sur la commune en annexe 2 ci-après (s'il y en a eu).

Les parties signataires à l'acte certifient avoir pris connaissance des informations restituées dans ce document et certifient avoir été en mesure de les corriger et le cas échéant de les compléter à partir des informations disponibles sur le site internet de la Préfecture ou d'informations concernant le bien, notamment les sinistres que le bien a subis.

## SIGNATURES

Vendeur / Bailleur



Date et lieu

Acheteur / Locataire

## ANNEXE 1 : A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES SUIVANTS EXISTENT MAIS NE FONT PAS L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL

### ARGILE : 2/3



-  1 : Exposition faible
-  2 : Exposition moyenne
-  3 : Exposition fort

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol, et entraîner des dégâts pouvant être importants. Le zonage argile identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition moyenne : La probabilité de survenue d'un sinistre est moyenne, l'intensité attendue étant modérée. Les constructions, notamment les maisons individuelles, doivent être réalisées en suivant des prescriptions constructives ad hoc. Pour plus de détails :

<https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction#e3>



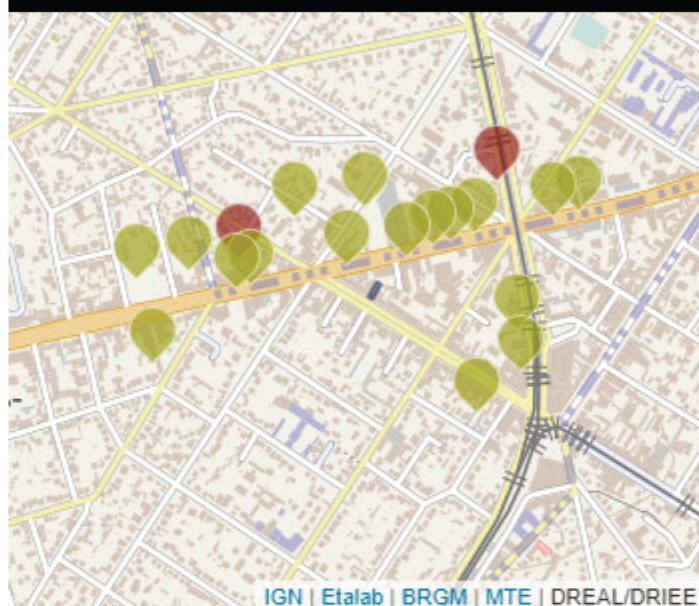
### POLLUTION DES SOLS (500 m)



Les pollutions des sols peuvent présenter un risque sanitaire lors des changements d'usage des sols (travaux, aménagements, changement d'affectation des terrains) si elles ne sont pas prises en compte dans le cadre du projet.

Dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle, sont identifiés :

- 2 site(s) référencé(s) dans l'inventaire des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
- 17 site(s) potentiellement pollué(s), référencé(s) dans l'inventaire des sites ayant accueilli par le passé une activité qui a pu générer une pollution des sols (CASIAS).



## CANALISATIONS TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES



Une canalisation de matières dangereuses (gaz naturel, produits pétroliers ou chimiques) est située dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle. La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Il convient de rechercher une information plus précise en se rendant en mairie.



## ANNEXE 2 : LISTE DES ARRÊTÉS CAT-NAT PRIS SUR LA COMMUNE

Cette liste est utile notamment pour renseigner la question de l'état des risques relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe naturelle.

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 14

Source : CCR

Inondations et/ou Coulées de Boue : 8

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
ECOA8800084A	23/07/1988	23/07/1988	19/10/1988	03/11/1988
INTE0100678A	26/06/2001	27/06/2001	03/12/2001	19/12/2001
INTE1322057A	19/06/2013	19/06/2013	10/09/2013	13/09/2013
INTE1820387A	06/06/2018	06/06/2018	23/07/2018	15/08/2018
INTE9100039A	26/06/1990	27/06/1990	25/01/1991	07/02/1991
INTE9500587A	23/08/1995	23/08/1995	24/10/1995	31/10/1995
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
NOR19830803	24/06/1983	26/06/1983	03/08/1983	05/08/1983

Sécheresse : 5

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE0400918A	01/07/2003	30/09/2003	11/01/2005	01/02/2005
INTE2112080A	01/07/2020	30/09/2020	20/04/2021	07/05/2021
INTE9500338A	01/01/1991	31/10/1993	28/07/1995	09/09/1995
INTE9700555A	01/11/1993	31/05/1997	17/12/1997	30/12/1997
INTX9110334A	01/06/1989	31/12/1990	04/12/1991	27/12/1991

Mouvement de Terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999



## ANNEXE 3 : SITUATION DU RISQUE DE POLLUTION DES SOLS DANS UN RAYON DE 500 M AUTOUR DE VOTRE BIEN

Base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement

Nom du site	Fiche détaillée
PENLAC	<a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007410151">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007410151</a>
SARL JMG	<a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007404462">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007404462</a>

Inventaire CASIAS des anciens sites industriels et activités de services

Nom du site	Fiche détaillée
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3892651">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3892651</a>
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3892653">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3892653</a>
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3891129">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3891129</a>
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3891130">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3891130</a>
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3891145">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3891145</a>
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3891146">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3891146</a>
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3891147">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3891147</a>
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3892636">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3892636</a>
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3892638">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3892638</a>
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3892639">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3892639</a>
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3892641">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3892641</a>
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3892643">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3892643</a>
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3892647">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3892647</a>
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3892654">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3892654</a>
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3892657">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3892657</a>
COMBUSTIBLES FIOUL, BOIS, CHARBON	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3894140">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3894140</a>
GARAGE AUTOMOBILE	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3894392">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3894392</a>



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*