



Commune de Sannois
Département du Val-d'Oise

Plan Local d'Urbanisme

5 – Annexes

**P.L.U. approuvé par Délibération du Conseil Municipal
en date du 25 avril 2017**

Société Urballiance
78, rue de Longchamp - 75116 Paris
urballiance@hotmail.fr

SOMMAIRE

1 : Les servitudes d'utilité publique opposables au P.L.U.	3
1.1 : Les servitudes relatives à la conservation du patrimoine	4
AC 1 : Servitude de protection des monuments historiques	4
AC 2 : Servitude de protection des sites et des monuments naturels	6
JS1 : Servitude de protection des installations sportives	7
1.2 : Les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements	8
EL 7 : Servitude d'alignement	9
I 1bis : Servitude relative à la construction et à l'exploitation d'une canalisation de transport d'hydrocarbures	10
I 3 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz	12
PT 1 : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques	15
PT 2 : Servitudes de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles	16
T 1 : Servitudes relatives aux communications par voies ferrées	17
1.3 : Les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques	20
PM1 : Servitudes relatives à la présence d'anciennes carrières souterraines	20
2 : Les Emplacements réservés	21
3 : Le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Paris-Charles de Gaulle	23
4 : Les voies classées bruyantes	24
5 : Les réseaux d'eau et d'assainissement et la collecte et le traitement des déchets	26
5.1 : Les réseaux d'eau et d'assainissement	26
5.1.1 : <u>L'alimentation en eau potable</u>	26
5.1.2 : <u>L'assainissement</u>	29
5.1.3 : <u>La capacité des réseaux par rapport aux nouvelles constructions</u>	31
5.2 : La collecte et le traitement des déchets	32
6 : Zone de vestiges archéologiques	37
7 : Zones d'Aménagement Concerté	39
8 : Espace Naturel Sensible	41
9 : La servitude liée à l'article L.151-41 alinéa 5 du Code de l'Urbanisme	43
10 : Plaquette «retrait-gonflement des sols argileux »	46

1 : Les servitudes d'utilité publique opposables au P.L.U.

De nombreuses servitudes d'utilité publique, instituées par les lois et règlements particuliers, ont un effet sur la constructibilité du sol. L'annexe de l'article R.126-1 du Code de l'Urbanisme en distingue quatre grandes catégories :

- les servitudes relatives à la conservation du patrimoine ;
- les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements ;
- les servitudes relatives à la défense nationale ;
- les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques.

Les servitudes d'utilité publique doivent obligatoirement être respectées par le P.L.U. (cf. articles L.151-43 et L.151-28 du Code de l'Urbanisme). Selon leur importance, elles ont une influence directe ou indirecte sur la réalisation du projet qu'entend porter la commune.

1.1 : Les servitudes relatives à la conservation du patrimoine

AC 1 : Servitude de protection des monuments historiques

Gestionnaire :
Ministère de la Culture – Ministère de l'Ecologie

1 - Cadre législatif

Loi du 31 décembre 1913 modifiée et complétée par les lois du 31 décembre 1921, 23 juillet 1927, 27 août 1941, 25 février 1943, 10 mai 1946, 21 juillet 1962, 30 décembre 1966, 23 décembre 1970, 31 décembre 1976, 30 décembre 1977, 15 juillet 1980, 12 juillet 1985 et du 06 janvier 1986, et par les décrets du 07 janvier 1959, 18 avril 1961, 06 février 1969, 10 septembre 1970, 07 juillet 1977 et 15 novembre 1984.

Loi du 02 mai 1930 (article 28) modifiée par l'article 72 de la loi n° 83-8 du 07 janvier 1983.

Loi n°79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et préenseignes, complétée par la loi n°85-729 du 18 juillet 1985 et décrets d'application n°80-923 et 80-924 du 21 novembre 1980, n°82-211 du 24 février 1982, n°82-220 du 25 février 1982, n°82-723 du 13 août 1982, n°82-764 du 06 septembre 1982, n°82-1044 du 7 décembre 1982 et n°89-422 du 27 juin 1989.

Décret du 18 mars 1924 modifié par le décret du 13 janvier 1940 et par le décret n°70-836 du 10 septembre 1970 (article 11), n° 84-1006 du 15 novembre 1984.

Décret n°70-836 du 10 septembre 1970 pris pour l'application de la loi du 30 décembre 1966, complété par le décret n°82-68 du 20 janvier 1982 (article 4).

Décret n°70-837 du 10 septembre 1970 approuvant le cahier des charges-types pour l'application de l'article 2 de la loi du 30 décembre 1966.

Décret n°79-180 du 06 mars 1979 instituant des services départementaux de l'architecture.

Décret n°79-181 du 06 mars 1979 instituant des délégués régionaux à l'architecture et à l'environnement.

Décret n°80-911 du 20 novembre 1980 portant statut particulier des architectes en chef des monuments historiques modifié par décret n°88-698 du 9 mai 1988.

Décret n°84-145 du 27 février 1984 portant statut particulier des architectes des bâtiments de France.

Décret n°84-1007 du 15 novembre 1984 instituant auprès des préfets de région une commission régionale du patrimoine historique, archéologique et ethnologique.

Décret n°85-711 du 24 juillet 1985 relatif à la commission supérieure des monuments historiques.

Décret n°86-538 du 14 mars 1986 relatif aux attributions et à l'organisation des directions régionales es affaires culturelles.

Circulaire du 02 décembre 1977 (ministère de la culture et de l'environnement) relative au report en annexe des plans d'occupation des sols, des servitudes d'utilité publique concernant les monuments historiques et les sites.

Circulaire n°80-51 du 15 avril 1980 (ministère de l'environnement et du cadre de vie) relative à la responsabilité des délégués régionaux à l'architecture et à l'environnement en matière de protection des sites, abords et paysages.

2 - Monument concerné

Inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques le 12 mai 1975, le moulin de Sannois, parfois appelé moulin de Montrouillet, est un moulin à vent à pivot du XVIII^{ème} siècle situé au sommet de la butte du Mont Trouillet et dominant la vallée de Montmorency et la vallée de la Seine.

3 - Effets de la servitude

Autorisation préalable pour toute construction nouvelle, démolition, déboisement, transformation ou modification située dans le champ de visibilité de l'édifice protégé et dans un périmètre de 500 mètres de protection.

4 - Représentation graphique

Se référer au plan des Servitudes d'Utilité Publique

AC 2 : Servitude de protection des sites et des monuments naturels

Gestionnaire :
Ministère de la Culture – Ministère de l'Ecologie

1 - Cadre législatif

Article 17-D6 de la loi du 2 mai 1930 modifié par ordonnance du 2 novembre 1945

Loi du 1^{er} juillet 1957 et loi 67-114 du 28 décembre 1967

Décret 69-607 du 13 juin 1969

Décret 69-825 du 28 août 1969

Décret 70-288 du 31 mars 1970

Décret du 2 Février 1971

2 - Sites concernés

- Butte des Moulins : les parcelles appartenant à la commune sont en site classé par arrêté du 5 février 1934, les autres parcelles étant en site inscrit par arrêté du 11 avril 1934.

3 - Effets de la servitude

En site inscrit, les demandes d'autorisation de travaux susceptibles d'affecter l'espace sont soumises à l'architecte des Bâtiments de France qui émet un avis simple sauf pour les travaux de démolition qui sont soumis à un avis conforme. Sauf dérogation du préfet après avis de l'architecte des bâtiments de France et éventuellement de la commission départementale des sites, perspectives et paysages, le camping, de même que l'installation de villages de vacances sont interdits. L'affichage et la publicité sont interdits dans les sites inscrits situés à l'intérieur des agglomérations (loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979).

4 - Représentation graphique

Se référer au plan des Servitudes d'Utilité Publique

JS 1 : Servitude de protection des installations sportives

Gestionnaire :
Ministère de la Jeunesse et des Sports

1 - Cadre législatif

Article 42 de la loi n°84-610 du 16 juillet 1984 relative à l'organisation et à la promotion des activités physiques et sportives abrogé par l'ordonnance n° 2006-596 du 23 mai 2006 relative à la partie législative du Code du Sport.

Décret n°86-684 du 14 mars 1986 relatif à la déclaration en vue du recensement des équipements sportifs et à l'autorisation de la modification de leur affectation ou de leur suppression totale ou partielle abrogé par le décret n°2006-992 du 1 août 2006 pris pour application de l'article L. 312-2 et du premier alinéa de l'article L.312-3 du Code du Sport et relatif au recensement national des équipements sportifs et à sa mise à jour.

Articles L.312-3 et R.312-6 du Code du Sport.

2 - Sites concernés

Les équipements concernés par cette servitude sont les suivants :

- Gymnase de la Tour du mail
- Etablissement Saint-Jean
- Gymnase Pasteur
- Stade Delaune
- Stade Coutif
- Gymnase Voltaire
- Plateau de sport Gambetta
- Palais des Sports Bouttier
- City stade
- Ancienne ligue de tennis du Val d'Oise

3 - Effets de la servitude

La suppression totale ou partielle d'un équipement sportif privé dont le financement a été assuré par une ou des personnes morales de droit public pour une partie au moins égale à 20% de la dépense susceptible d'être subventionnée ou, à défaut d'une telle dépense, à 20% du coût total hors taxe de l'équipement sportif ainsi que la modification de son affectation sont soumises à l'autorisation de la personne morale de droit public ayant participé seule ou ayant participé pour la plus grande part à ce financement.

L'avis du maire de la commune où est implanté l'équipement est joint à la demande d'autorisation.

Cette autorisation est subordonnée à la condition que cet équipement soit remplacé par un équipement sportif équivalent.

Toute modification d'affectation en l'absence d'autorisation entraîne de droit le reversement à la personne ou aux personnes morales de droit public mentionnées ci-dessus de l'ensemble des subventions perçues.

4 - Représentation graphique

Se référer au plan des Servitudes d'Utilité Publique

1.2 : Les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements

EL 7 : Servitude d'alignement

Gestionnaire :

Ministère de l'Équipement, Ministère de l'Écologie, Ministère de la Santé

1 - Cadre législatif

Loi n° 89-413 du 22 juin 1989

Ordonnance du 7 janvier 1959 relative à la voirie des collectivités locales

Décret n°89-631 du 4 septembre 1989

Circulaire du 29 décembre 1964 relative à l'emprise des voies communales (JO du 10 mars 1965)

Code de l'Expropriation :

Partie législative : L.13-10, L.13-11,

Partie réglementaire : R.11-19 à 27

Code de la Route : article R.110-2

Code Rural : article L.162-1

Code de la Voirie Routière :

Partie législative : L.112-1 et suivants, L.122-1, L.123-1, L.123-6 et 7, L.131-1 et 6, L.141-1 et L.141-4, L.151-1 et 2, L.161-1

Partie réglementaire : R.112-1, 2, 3, R.141-4 à 10

Code Général des Collectivités Territoriales : L.2131-1 et s, L.2543-3, L.5214-16, L.5215-19, L.5216-5

Code Général de la Propriété des Personnes Publiques : L.2111-14

Code de l'Urbanisme :

Partie législative : L.318-3

Partie réglementaire : R*126-1 Annexe, R.126-1 et 2, R.421-29

2 - Effets d'un plan d'alignement

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un arrêté d'alignement individuel. Il constitue pour l'autorité en charge de la voirie concernée, un moyen juridique d'élargissement et de modernisation de celle-ci ainsi que de protection contre les empiètements des propriétés riveraines.

Le plan d'alignement pour l'élargissement de l'emprise publique a pour effet le rattachement au domaine de la voirie publique les terrains compris dans l'emprise qu'il fixe. Mais la prise de possession de ces terrains par la collectivité publique diffère selon qu'il s'agit de terrains bâtis ou clos de murs, d'une part et de terrains nus d'autre part.

Le plan d'alignement est opposable à l'administration comme aux riverains.

La servitude d'alignement entraîne l'interdiction d'édifier une construction nouvelle sur la parcelle frappée d'alignement et d'effectuer des travaux confortatifs sur les constructions existantes.

3 - Liste des alignements

Nom des voies
Bel Air (Petit Chemin)
Buisson
Cormeilles
Dix Neuf Mars 1962
Georges Clémenceau
Jardin Renard
Poirier Baron

4 - Représentation graphique

Se référer aux plans d'alignement

**I 1bis : Servitudes relative à la construction et à l'exploitation
d'une canalisation de transport d'hydrocarbures**

Gestionnaire :
Société TRAPIL, 9 rue des Frères Morane, 75738 Paris Cedex 15

1 - Cadre législatif

Articles L.555-1 et suivants et 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 d'utilité publique - déclaration d'utilité publique" attachées aux canalisations de transport.

2 - Installations concernées

Pipeline Le Havre / Paris n°1 et 2

Conduite n°1-273 mm, DUP du 19/05/1952 ; Conduite n°2-323 mm, DUP du 19/05/1952 ; Conduite n°3-508 mm, DUP du 05/08/1964

3 - Effets de la servitude

A. Prérogatives de la puissance publique

1° Prérogatives exercées directement par la puissance publique

(Article 7 de la loi n° 49.1060 du 2 août 1949 et article 1 du décret n° 50.836 du 8 juillet 1950).

Possibilité pour le bénéficiaire d'enfouir dans une bande de terrain de 5 m. de largeur comprise dans une bande de 15 m., une ou plusieurs canalisations avec leurs accessoires techniques et les conducteurs électriques nécessaires, à 0,60 m. au moins de profondeur.

Possibilité pour le bénéficiaire de construire en limite de parcelles cadastrales, les bornes de délimitation et les ouvrages de moins de 1 m 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 des 15 m. Possibilité pour le bénéficiaire et les agents de contrôle d'accéder en tout temps dans la bande des 15 m. comprenant la bande des 5 m, pour la surveillance de la conduite.

Possibilité pour le bénéficiaire d'effectuer dans la bande des 15 m. tous travaux d'entretien et de réparation de la conduite, après visite des lieux par l'ingénieur en chef du contrôle, en présence du propriétaire ou de celui qui exploite le terrain, le cas échéant et après que le maire intéressé en ait été informé.

En cas d'urgence, l'ingénieur en chef du contrôle peut ordonner l'occupation immédiate et d'office des terrains.

Notification en est faite aux propriétaires et information en est donnée au maire de la commune intéressée.

2° Obligations de faire imposées au propriétaire

Néant

B. Limitation au droit d'utiliser le sol

1° Obligations passives

(Loi n° 49.1060 du 2 août 1949 et article 7 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.

Obligation pour les propriétaires de s'abstenir de nuire au bon fonctionnement, à l'entretien, à la conservation de l'ouvrage et notamment d'effectuer toute plantation d'arbres ou arbustes.

Interdiction pour les propriétaires, d'effectuer dans la bande de 5m. des constructions en dur et des façons culturales à plus de 0,60 m. de profondeur ou à une profondeur moindre, s'il y a dérogation administrative.

2° Droits résiduels du propriétaire

Possibilité pour le propriétaire de procéder, dans la bande des 5m. à des constructions non durables après avis de la société TRAPIL et à des façons culturales à moins de 0,60 m. de profondeur, sauf dérogation.

Possibilité pour le propriétaire de demander, dans un délai de 1 an, à dater du jugement d'institution des servitudes, l'expropriation des terrains intéressés (loi n° 49.1060 du 2 août 1949 article 7 et décret n° 50.836 du 8 juillet 1950 modifié article 3 ter).

Possibilité pour le propriétaire, si l'institution des servitudes vient à rendre impossible l'utilisation normale du terrain, de demander (sans délai) l'expropriation des terrains intéressés (article 7 de la loi n° 49.1060 du 2 août 1949 et article 3 ter du décret n° 50.836 du 8 juillet 1950 modifié).

4 - Représentation graphique

Se référer au plan des Servitudes d'Utilité Publique

I 3 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz

Gestionnaire :
Ministère de l'Industrie

1 - Cadre législatif

- ♦ **Loi du 15 juin 1906, article 12**, modifié par la loi du 4 juillet 1935, les décrets-lois du 17 juin et du 12 novembre 1938 et n° 67-885 du 6 octobre 1967 et par la loi n°2003-8 du 3 janvier 2003.
(version consolidée au 20/12/2003 suite à l'apparition de l'ordonnance n°2003-1216)
- ♦ **Article 35 de la loi n° 46-628 du 8 avril 1946** sur la nationalisation de l'électricité et du gaz, modifié par l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 (article 60) relative à l'expropriation.
(version consolidée au 08/12/2006 suite à l'apparition de la loi 2006-1253)
- ♦ **Décret n° 85-1108 du 15 octobre 1985 modifié** relatif au régime des transports de gaz combustibles par canalisation abrogeant le décret n° 64-81 du 23 janvier 1964 (Décrets modificatifs : N°95-494 du 25 avril 1995, N°2003-944 du 03/10/2003).
(version consolidée au 11 janvier 2006 suite à l'apparition du décret n° 2006-18)
- ♦ **Décret n° 67-886 du 6 octobre 1967** relatif aux conventions amiables, et leur conférant les mêmes effets que l'arrêté préfectoral d'approbation du tracé.
(version consolidée du 06 octobre 1967)
- ♦ **Arrêté du 11 mai 1970** complété et modifié par les arrêtés du 3 août 1977, 3 mars 1980 et 18 juin 2002 (*règlement de sécurité des ouvrages de transport de gaz combustibles par canalisation*).
Texte abrogé par l'arrêté ministériel du 4 août 2006 (cf. article 22) publié au JO du 15 septembre 2006. Ce texte, signé le 4 août 2006, est applicable à compter du 15/09/2006 date de sa parution au JO (cf article 22 de l'arrêté) et abroge l'arrêté du 11 mai 1970 modifié trois ans après la publication du nouvel arrêté, soit le 14 septembre 2009 (cf. article 23 de l'arrêté).
- ♦ **Décret n° 70-492 du 11 juin 1970** (modifié par les décrets n° 85-1109 du 15 octobre 1985 et n° 2003-999 du 14 octobre 2003) portant règlement d'administration publique 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 desdites servitudes.
(version consolidée au 22 août 2004 suite à l'apparition du décret n°2004-835)
- ♦ **Arrêté ministériel du 4 août 2006** portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquide ou liquéfiés et de produits chimiques.
- ♦ Circulaire du ministère charge de l'industrie en date du 24 décembre 2003 relative à l'application du décret n° 2003-944 du 03 octobre 2003 modifiant la réglementation relative au transport de gaz par canalisations.
- ♦ Circulaire du ministère charge de l'industrie en date du 24 décembre 2003 relative à l'application du décret n° 2003-999 du 14 octobre 2003 modifiant le décret n° 70-492 du 11 juin 1970, relatif à 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 desdites servitudes.
- ♦ Circulaire du ministère charge de l'industrie n°2006-55 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 (gaz combustibles, hydrocarbures liquides ou liquéfiés, produits chimiques).
- ♦ Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (articles L.11-1 et suivants).
- ♦ Code de l'urbanisme (articles L.126-1 et R.126-1, R.126-2 et R.126-3)

2 - Installation concernée

- canalisation de 300 mm de diamètre ; Argenteuil / Franconville ;
- canalisation de 150 mm de diamètre ; Antenne de Sannois "Ouest" ;
- canalisation de 100 mm de diamètre ; Antenne de Sannois "Joffre".

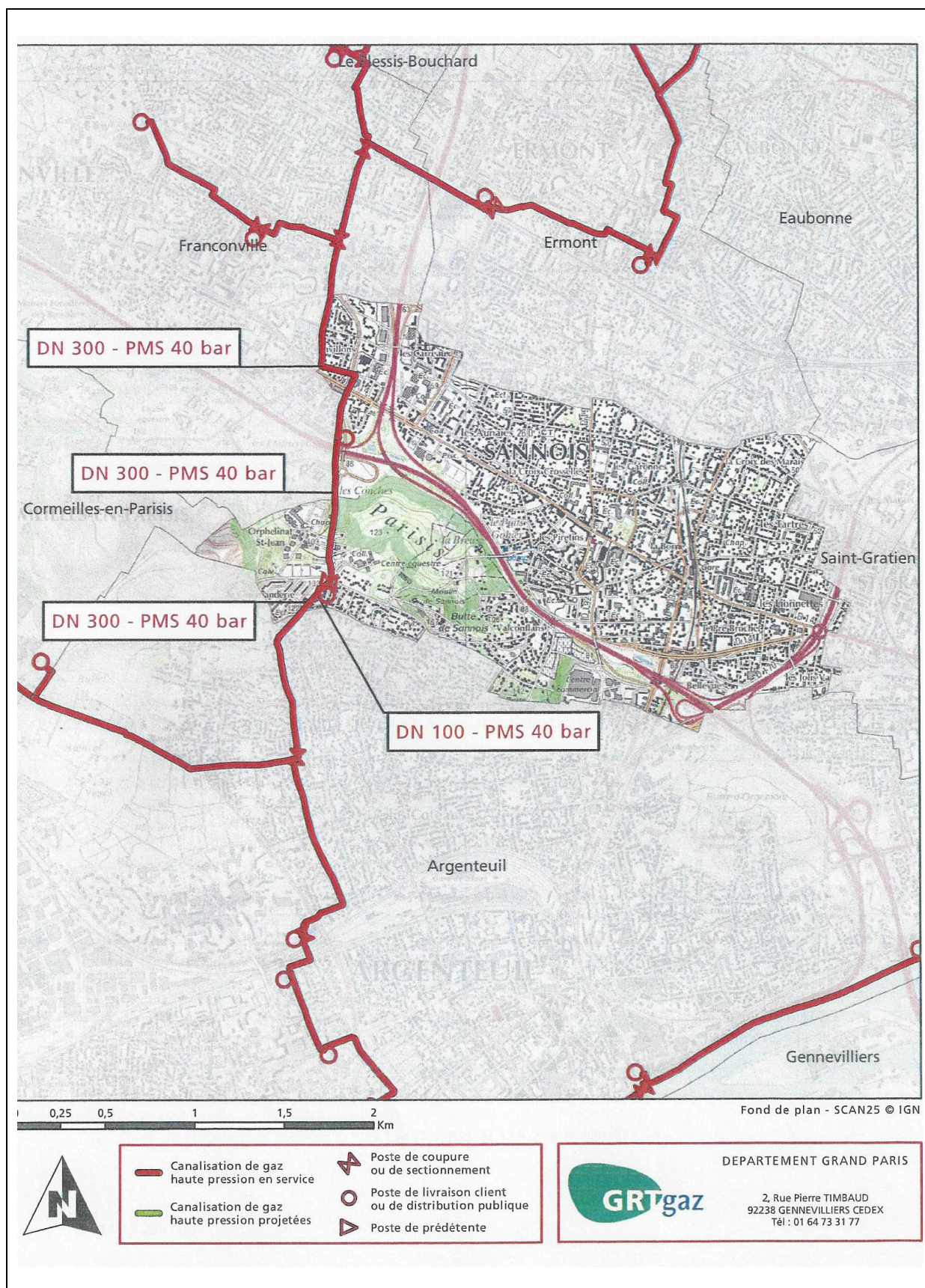
3 - Effets de la servitude

Obligation pour les propriétaires de réserver le libre passage et l'accès des agents de l'entreprise exploitante pour la pose, l'entretien et la surveillance des installations. Ce droit de passage ne doit être exercé qu'en cas de nécessité et à des heures normales, sauf en cas d'urgence pour assurer la continuité du service.

Aucune activité, ni aucun obstacle ne doit compromettre l'intégrité des canalisations ou s'opposer à l'accès des moyens d'intervention dans une bande de terrain d'au moins cinq mètres de largeur.

4 - Représentation graphique

Carte jointe ci-dessous et se référer au plan des Servitudes d'Utilité Publique



PT 1 : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques

Gestionnaire :
Agence Nationale des Fréquences, Opérateur de réseau

1 - Cadre législatif

Cette servitude est instituée par les articles L.57 à L.62 et R.27 à R.39 du Code des Postes et Communications Electroniques

2 - Faisceaux concernés

- Centre de Corneilles en Parisis (n°095 71 001) par décret du 23/01/1995
- Centre de Sannois (n°095 13 001) par décret du 22/06/1982

3 - Effets de la servitude

Interdiction 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 ces appareils un degré de gravité supérieur à la valeur compatible avec l'exploitation du centre (art. R. 30 du Code des Postes et des Télécommunications).

4 - Représentation graphique

Se référer au plan des Servitudes d'Utilité Publique

**PT 2 : Servitudes de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception
contre les obstacles**

Gestionnaire :
Ministères et exploitants publics de communications électroniques

1 - Cadre législatif

Cette servitude est instituée par les articles L.54 à L.56 et R.21 à R.26 du Code des Postes et Communications Electroniques

2 - Faisceaux concernés

- Centre de Sannois (n°095 13 001) - zone secondaire de dégagement - par décret du 16/03/1982
- Liaison Taverny / Bessancourt / Brétigny-sur-Orge par décret du 14/02/1996

3 - Effets de la servitude

Obligations pour les propriétaires, dans toutes les zones et dans le secteur de dégagement, de procéder si nécessaire à la modification ou à la suppression des bâtiments constituant des immeubles par nature.

Obligations pour les propriétaires, dans la zone primaire de dégagement, de procéder si nécessaire à la suppression des excavations artificielles des ouvrages métalliques fixes ou mobiles, des étendues d'eau ou de liquide de toute nature.

4 - Représentation graphique

Se référer au plan des Servitudes d'Utilité Publique

T 1 : Servitudes relatives aux communications par voies ferrées

Gestionnaire :

Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement

1 - Cadre législatif

Ordonnance n° 2010-1307 du 28 octobre 2010 relative à la partie législative du Code des Transports

Loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer.

Décret portant règlement d'administration publique du 11 septembre 1939.

Décret du 30 octobre 1935 modifié par la loi du 27 octobre 1942.

Code Minier : articles 84 et 107.

Code Forestier : articles L. 332-3 et L. 322.4.

Loi du 29 décembre 1892 relative aux occupations temporaires.

Décret n° 80-331 du 7 mai 1980 modifié portant règlement général des industries extractives et circulaire d'application du 7 mai 1980.

2 - Ouvrages créant la servitude

Le territoire de la commune est traversé par les emprises des lignes suivantes :

- Ligne de Paris-Saint-Lazare / Ermont Eaubonne.

3 - Procédure d'institution

Sont applicables aux chemins de fer :

- les lois et règlements sur la grande voirie ayant pour objet d'assurer la conservation des fossés, talus, haies et ouvrages, le pacage des bestiaux et les dépôts de terre et autres objets quelconques ;
- les servitudes spéciales faisant peser des charges particulières sur les propriétés riveraines, afin d'assurer le bon fonctionnement du service public ferroviaire ;
- les lois et règlements sur l'extraction des matériaux nécessaires aux travaux publics.

L'obligation d'alignement s'impose aux riverains de la voie ferrée et à ceux des dépendances du domaine public ferroviaire (gares, cours de gares), ainsi qu'aux riverains des avenues d'accès non classées dans une autre voirie.

L'alignement accordé est notifié à l'intéressé par arrêté préfectoral et il a pour but essentiel d'assurer le respect des limites du chemin de fer.

4 - Effets de la servitude

Possibilité pour la S.N.C.F., quand le chemin de fer traverse une zone boisée, d'exécuter à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de largeur calculée du bord extérieur de la voie, et après en avoir avisé les propriétaires, les travaux de débroussaillage des morts-bois.

Obligation pour le riverain, avant tous travaux, de demander la délivrance de l'alignement.

Obligation pour les propriétaires riverains de procéder à l'élagage des plantations situées sur une longueur de 50 mètres de part et d'autre des passages à niveau, ainsi que celles faisant saillie sur la zone ferroviaire après intervention pour ces dernières d'un arrêté préfectoral. Sinon, intervention d'office de l'administration.

Obligation pour les riverains d'une voie communale au croisement avec une voie ferrée, de maintenir, et ce, sur une distance de 50 mètres de part et d'autre du centre du passage à niveau, les haies à une hauteur de 1 mètre au-dessus de l'axe des chaussées et les arbres de haut jet à 3 mètres.

Application aux croisements à niveau non munis de barrières d'une voie publique et d'une voie ferrée des dispositions relatives à la servitude de visibilité.

Obligation pour les propriétaires, sur ordre de l'administration, de procéder, moyennant indemnité, à la suppression des constructions, plantations, excavations, couverture en chaume, amas de matériaux combustibles ou non, existant dans les zones de protection édictées par la loi du 15 juillet 1845, et pour l'avenir lors de l'établissement de nouvelles voies ferrées.

En cas d'infraction aux prescriptions de la loi du 15 juillet 1845, réprimée comme en matière de contravention de grande voirie, les contrevenants sont condamnés par le juge administratif à supprimer dans un délai donné, les constructions, plantations, excavations, couverture en chaume, dépôts contraires aux prescriptions, sinon la suppression a lieu d'office aux frais du contrevenant.

5 - Limitation du droit d'utiliser le sol

Obligation pour les riverains voisins d'un passage à niveau de supporter les servitudes résultant d'un plan de dégagement établi en application du décret loi du 30 octobre 1935 modifié le 27 octobre 1942 concernant les servitudes de visibilité.

Interdiction aux riverains des voies ferrées de procéder à l'édification d'aucune construction autre qu'un mur de clôture dans une distance de 2 mètres d'un chemin de fer. Cette distance est mesurée soit de l'arête supérieure du déblai, soit de l'arête inférieure du talus du remblai, soit du bord extérieur du fossé du chemin et à défaut d'une ligne tracée à 1,50 mètres à partir des rails extérieurs de la voie de chemin de fer. L'interdiction s'impose aux riverains de la voie ferrée proprement dite et non pas aux dépendances du chemin de fer non pourvues de voies : elle concerne non seulement les maisons d'habitation mais aussi les hangars, magasins, écuries, etc.

Interdiction aux riverains des voies ferrées de planter des arbres à moins de 6 mètres et des haies vives à moins de 2 mètres de la limite de la voie ferrée constatée par arrêté d'alignement. Le calcul de la distance est fait d'après les règles énoncées ci-dessus en matière de construction (art. 5 de la loi du 9 ventôse an XIII).

Interdiction de n'établir aucun dépôt de pierre ou objets non inflammables pouvant être projetés sur la voie à moins de 5 mètres. Les dépôts effectués le long des remblais sont autorisés lorsque la hauteur du dépôt est inférieure à celle du remblai.

Interdiction de n'établir aucun dépôt de matières inflammables et des couvertures en chaume à moins de 20 mètres du chemin de fer.

Interdiction aux riverains d'un chemin de fer qui se trouve en remblai de plus de 3 mètres au dessus du terrain naturel, de pratiquer des excavations dans une zone de largeur égale à la hauteur verticale du remblai, mesurée à partir du pied du talus.

Interdiction aux riverains de la voie ferrée de déverser leurs eaux résiduelles dans les dépendances de la voie ferrée.

Possibilité pour les propriétaires riverains d'obtenir, par arrêté préfectoral, une dérogation à l'interdiction de construire à moins de 2 mètres du chemin de fer lorsque la sûreté publique, la conservation du chemin de fer et la disposition des lieux le permettent.

Possibilité pour les riverains propriétaires de constructions antérieures à la loi de 1845 ou existante lors de la construction d'un nouveau chemin de fer, de les entretenir dans l'état où elles se trouvaient à cette époque.

Possibilité pour les propriétaires riverains d'obtenir, par décision du Préfet, une dérogation à l'interdiction de planter des arbres (distance ramenée de 6 mètres à 2 mètres) et des haies vives (distance ramenée de 2 mètres à 0,50 mètre).

Possibilité pour les propriétaires riverains d'exécuter des travaux concernant les mines et carrières à proximité des voies ferrées à condition d'en avoir obtenu l'autorisation préfectorale déterminant dans chaque cas la distance à observer entre le lieu des travaux et le chemin de fer.

Possibilité pour les propriétaires riverains de procéder à des excavations en bordure de voie ferrée en remblai de plus de 3 mètres, dans la zone d'une largeur égale à la hauteur verticale du remblai mesurée à partir du pied du talus, à condition d'en avoir obtenu l'autorisation préfectorale délivrée après consultation de la S.N.C.F.

Possibilité pour les propriétaires riverains de procéder à des dépôts d'objets non inflammables dans la zone de prohibition, lorsque la sûreté publique, la conservation du chemin de fer et la disposition des lieux le permettent, et après avoir obtenu l'autorisation préfectorale.

Toutes les dérogations décrites ci-dessus sont révocables.

6 - Représentation graphique

Se référer au plan des Servitudes d'Utilité Publique

1.3 : Les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publique

PM1 : Servitudes relatives à la présence d'anciennes carrières souterraines

Gestionnaire :

Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement

1 - Cadre législatif

Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, Article 10

Loi de renforcement de la protection de l'environnement n°95-101 du 2 février 1995, dite loi Barnier

Décret n°95-1089 du 5 octobre 1995 relatif aux plans de prévention des risques naturels prévisibles

Loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages

AP 86-400 du 08/04/1987

2 - Site concerné

Anciennes carrières souterraines abandonnées

3 - Effets de la servitude

A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières souterraines, les projets de constructions font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les autorisations d'urbanisme peuvent être soumises à l'observation des règles techniques spéciales ou être refusées en application des dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme.

4 - Représentation graphique

Se référer au plan des Servitudes d'Utilité Publique

2 : Les Emplacements réservés

1 - Cadre législatif

Articles L. 151-41 et L. 152-2 du Code de l'Urbanisme

2 - Effets d'un emplacement réservé

Il s'agit d'un terrain désigné par le P.L.U. comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un ouvrage public, équipement public ou d'intérêt général (école, voie, ...), aménager des espaces verts ou réaliser un programme de logement social. Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.

3 - Liste des emplacements réservés

Emplacements réservés				
N° au P.L.U	Adresse	Affectation	Bénéficiaire	Superficie en m ²
A		Création d'une voie vers le cimetière	Commune	4 500
B		Création d'un cimetière paysagé	Commune	9 639
C	Rue de la Pointe Robert	Création d'un équipement public pour le Service des Espaces Verts	Commune	7 605
D	Rue Maurice Berteaux	Création d'un équipement public	Commune	3 544
E	Rue du Poirier Baron	Création d'un équipement public pour personnes handicapées	S.I.E.R.E.I.G.	5 629
F	Chemin des Aubines Rue du Puits Gohier	Aménagement d'espace vert	Agence Espaces Verts	6 076

G	Chemin du Bois	Agrandissement d'un espace vert	Commune	14 389
H	Rue des Conches	Création d'une voie	Commune	259
I	Rue Antoine de Saint-Exupéry	Création de logements sociaux	Commune	871
J	Rue du Maréchal Foch	Création d'un équipement public	Commune	3 401

4 - Représentation graphique

Se référer au plan de zonage

3 : Le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Paris-Charles de Gaulle

1 - Cadre législatif

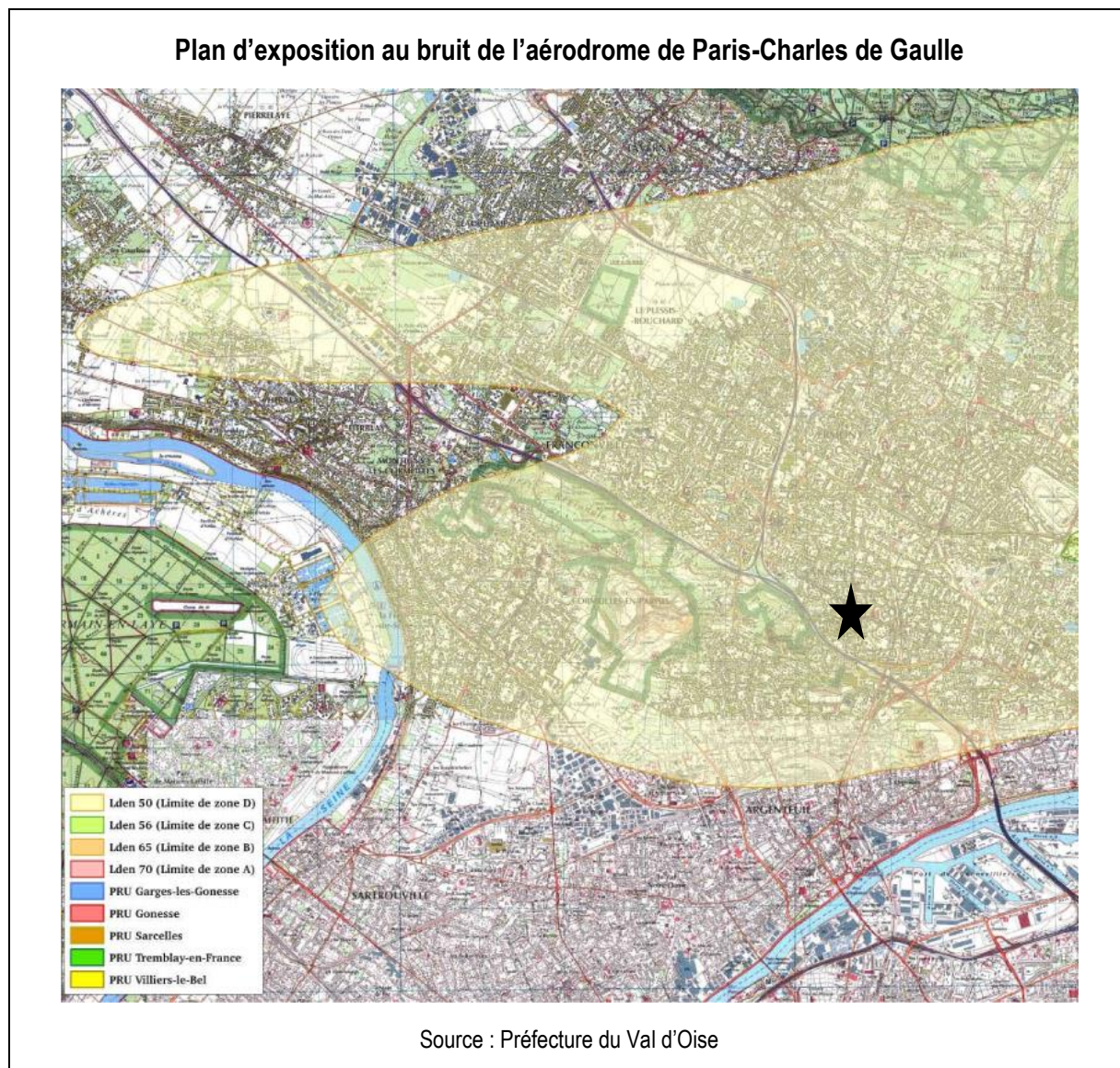
la commune est concernée par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Paris-Charles de Gaulle datant du 3 avril 2007. Elle se trouve en zone D (exposition au bruit faible) de ce PEB.

2 - Effets du classement

Toutes les constructions sont autorisées mais doivent faire l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L. 112-12 du Code de l'Urbanisme.

Les frais d'insonorisation sont à la charge du propriétaire puisque la zone D se situe à l'extérieur du Plan de Gêne Sonore.

3 - Représentation graphique



4 : Les voies classées bruyantes

1 - Cadre législatif

L'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002, relatif à la lutte contre le bruit de voisinage dans le département du Val-d'Oise, a classé comme une infrastructure de transports terrestres bruyante la totalité ou une partie des voies suivantes : A15, A 115, BIP, RD 14, RD 122, RD 192, RD 401, RD 909 et la ligne ferroviaire.

2 - Effets du classement

Ce classement régit l'implantation et les caractéristiques acoustiques des bâtiments à usages d'habitation.

L'arrêté ministériel du 30 mai 1996 donne les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et de l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit. Ce classement permet de répartir les voies routières et ferroviaires en 5 catégories selon les niveaux sonores qu'elles engendrent, la catégorie 1 étant la plus bruyante. Il définit également des secteurs affectés par le bruit autour de chaque infrastructure classée dans lesquels les bâtiments devront recevoir un isolement acoustique.

Des règles de construction applicables aux zones exposées au bruit des transports terrestres sont fixées pour le maître d'ouvrage des bâtiments à construire. Ces mesures se traduisent par l'obligation de respecter une valeur minimale pour protéger les futurs habitants des nuisances sonores.

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement minimum contre les bruits extérieurs conformément au décret 95-20 pris pour l'application de l'article L.111-11-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et d'équipements et au décret 95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestre modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de la Construction et de l'Habitation.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique est déterminé selon les articles 5 et 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Pour les bâtiments d'enseignements, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement.

3 - Voies concernées

Les voies classées comme une infrastructure de transports terrestres bruyante sur le territoire communales sont les suivantes :

- une partie de l'échangeur BIP/A15, une partie de la RD 14, les RD 122, 192, 401, 909, en catégorie 4. La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de cette voie est de 30 mètres ;

- la bretelle d'accès à l'A115, une partie de l'échangeur BIP/A15, une partie de la RD 14, en catégorie 3. La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de cette voie est de 100 mètres ;
- le BIP en catégorie 2. La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de cette voie est de 250 mètres ;
- l'A15 en catégorie 1. La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de cette voie est de 300 mètres ;
- la ligne ferroviaire en catégorie 3. La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de la voie ferrée est de 100 mètres

4 - Représentation graphique

Se référer au plan Zones de bruit

5 : Les réseaux d'eau et d'assainissement et la collecte et le traitement des déchets

5.1 : Les réseaux d'eau et d'assainissement

5.1.1 : L'alimentation en eau potable

L'eau potable de la ville de Sannois est gérée par le Syndicat des Eaux d'Île-de-France (SEDIF) pour 149 communes.

Le rôle du SEDIF consiste à prélever de l'eau dans le milieu naturel, la transformer en eau potable, en contrôler la qualité sanitaire, la stocker et l'acheminer 24h/24 et 7j/7 jusqu'au robinet des consommateurs. Pour ce faire, le SEDIF dispose d'installations dont il est propriétaire (usines de traitement d'eau potable, installations de stockage, canalisations, ...), dont il assure la maintenance, la rénovation, le renouvellement, l'extension, les déplacements, etc.

Depuis le 1^{er} janvier 2011, pour assurer toutes ces missions, le SEDIF a confié, sous son contrôle, la production, l'exploitation, la distribution de l'eau et la relation avec les usagers à une société dédiée, VEOLIA EAU d'Île-de-France.

Le SEDIF qui dessert 149 communes, soit 566 791 abonnés, gère 3 usines de traitement et 8 387 kilomètres de canalisations pour 236 millions de m³ d'eau consommés facturés en 2013.

Les nappes souterraines d'Île-de-France ne sont pas suffisamment productives pour répondre aux besoins en eau de tous les Franciliens. Aussi, pour assurer l'alimentation en eau de ses consommateurs, le SEDIF recourt aux eaux de surface. Pour diversifier son approvisionnement, le SEDIF prélève l'eau dans les 3 grandes rivières de la région :

- la Seine alimente l'usine Edmond Pépin à Choisy-le-Roi. Cette usine a produit 291 000 m³ d'eau en moyenne par jour en 2013 pour une capacité maximale de 600 000 m³. En 2013, elle a alimenté 1,84 million d'habitants de la banlieue Sud de Paris (Hauts-de-Seine, Est des Yvelines, Nord de l'Essonne et Sud-ouest du Val-de-Marne) ;
- la Marne alimente l'usine de Neuilly-sur-Marne/Noisy-le-Grand. Cette usine produit 260 000 m³ d'eau par jour pour une capacité maximale de 600 000 m³ et couvre les besoins des 1,64 million d'habitants de l'Est de la banlieue parisienne (Seine-Saint-Denis, Nord du Val-de-Marne et communes de Seine-et-Marne) ;
- l'Oise alimente l'usine de Méry-sur-Oise. Avec une capacité maximale de production de 340 000 m³, cette usine fournit en moyenne, en 2013, 158 000 m³ d'eau par jour à 840 000 habitants du Nord de la banlieue parisienne (Val d'Oise, Nord-Est des Yvelines et Nord-ouest de la Seine-Saint-Denis).

Pour faire face à des risques d'indisponibilité des ressources de surface, le SEDIF conserve l'accès à des nappes souterraines naturellement mieux protégées, en exploitant 4 usines qui puisent dans les nappes de l'Albien, de l'Yprésien et du calcaire de Champigny. Ce sont les unités de Neuilly-sur-Seine, Pantin, Aulnay-sous-Bois et Arvigny.

Pour assurer l'alimentation de toutes les zones du territoire du SEDIF, quel qu'en soit le relief, son réseau de distribution est équipé de 45 stations de pompage et de 67 réservoirs, enterrés ou surélevés, installés majoritairement sur les parties hautes des communes desservies. Ces stations et réservoirs permettent ainsi la mise en pression des réseaux, la distribution continue quelles que soient les variations horaires de la demande et la satisfaction immédiate des besoins d'urgence (pics de consommation, incendies).

Le réseau du SEDIF se divise en 2 types de canalisations :

- le réseau de transport. Il part des usines de production et alimente les réservoirs qui assurent l'interface entre la production et la distribution de l'eau potable ;
- le réseau de distribution. Il est alimenté par le réseau de transport.

En 2014, le volume mis en distribution sur le réseau est d'environ 274 millions de m³ en augmentation de 2% par rapport à l'année 2013. Cette hausse de volume s'explique en partie par des températures moyennes exceptionnellement élevées sur l'année.

Sur les communes desservies par le SEDIF, les disparités entre la petite et la grande couronne demeurent. La petite couronne totalise 75 % de la population, 64 % des abonnements et 78 % de la consommation du territoire du SEDIF.

Concernant la commune de Sannois, celle-ci compte pour 2013, selon le rapport annuel délégataire, 4 163 abonnés pour 27 274 habitants desservis avec un volume consommé de plus de 1 156 289 m³. Ce chiffre a diminué par rapport à 2012.

Principales données sur l'eau en 2013 pour la commune de Sannois							
Pop	nb d'abonnements	nb de compteurs	nb de branchements	linéaire de canalisations (en m)	Volumes consommés en 2012 (en m ³)	Volumes consommés en 2013 (en m ³)	Évolution des volumes consommés entre 2012 et 2013
27 274	4 163	4 180	4 355	64 444	1 197 138	1 156 289	- 3,41 %

Source : SEDIF, rapport annuel 2013

Des analyses sont effectuées très régulièrement par le SEDIF et par la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales (DDASS), afin de s'assurer que l'eau distribuée est conforme à la réglementation et qu'elle ne présente aucun risque pour la santé humaine conformément au décret n°2001-1220 du 20 décembre 2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, à l'exclusion des eaux minérales naturelles.

La qualité bactériologique de l'eau distribuée en 2013 est restée très satisfaisante. Le taux de conformité pour les germes témoins d'une possible contamination fécale s'établit à 99,92 %.

Le chlore préserve la qualité de l'eau pendant son stockage et durant son transport jusqu'au domicile du consommateur. Le SEDIF s'impose le respect d'un seuil fixé à 75 µg/l sur l'eau distribuée. En 2014, l'ensemble des prélèvements réalisés au robinet du consommateur présentent des résultats inférieurs à 40 µg/l.

Avec une valeur moyenne inférieure à 0,3 NFU en 2013, l'eau distribuée sur le territoire du SEDIF présente une très faible turbidité.

Les teneurs moyennes en nitrates en sortie des usines sont largement inférieures au seuil de 50 mg/l fixé par la réglementation.

Les teneurs moyennes en aluminium dans les eaux refoulées par les usines ne dépassent pas 45 µg/l. Elles sont très inférieures à la référence de qualité de 200 µg/l fixée par le Code de la Santé Publique.

Le Bassin parisien est un bassin très majoritairement calcaire. La plupart des eaux qui y sont puisées sont dures ou très dures.

Qualité de l'eau distribuée en 2013 sur Sannois					
	Germes Fécaux	Chlore	Conductivité	pH	Turbidité
Nb de prélèvements	Nb de dépassements de seuil	Résiduel moyen (mg/l)	Valeur moyenne (µS/cm)	Valeur moyenne	Valeur moyenne (NFU)
32	0	0,22	406	7,95	0,19

Source : SEDIF, Rapport d'activités 2013

Qualité de l'eau distribuée en 2013 sur Sannois				
Turbidité	Aluminium		Ammonium	
Nombre de dépassements de seuil	Valeur moyenne (µg/l)	Nb de dépassements de seuil	Valeur maximale (mg/l)	Nb de dépassements de seuil
0	7	0	<0,01	0

Source : SEDIF, Rapport d'activités 2013

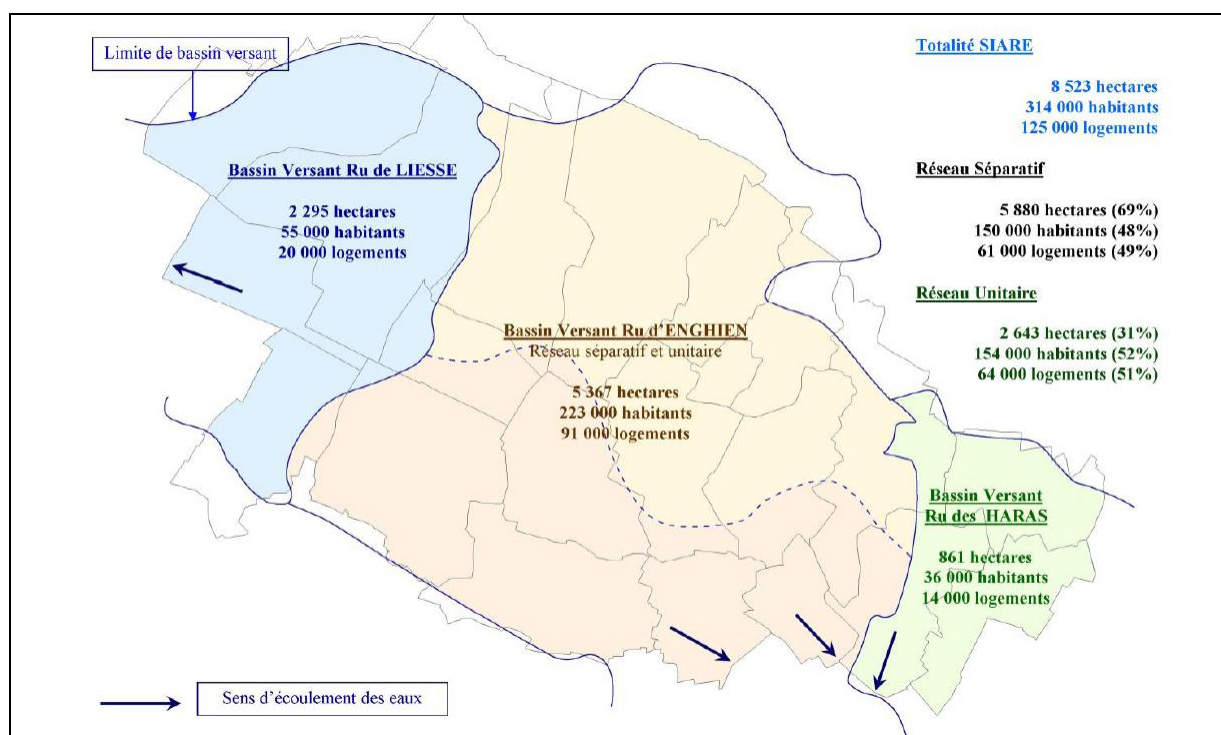
5.1.2 : L'assainissement

Sur Sannois, l'assainissement est de type unitaire, c'est-à-dire constitué d'un seul réseau pour les eaux pluviales et les eaux usées.

La gestion de ce service est répartie sur 3 collectivités : la commune, le S.I.A.R.E. et le S.I.A.A.P.
Ainsi :

- la commune gère la construction, la restructuration et l'entretien courant de tous les réseaux de desserte au plus proche des habitants. La ville autorise et contrôle les branchements sur son réseau ;
- le S.I.A.R.E¹ : gère les réseaux de collecte principaux et des bassins de retenues ;
- le S.I.A.A.P² : traite les eaux usées dans l'usine de traitement d'Achères.

Le S.I.A.R.E, crée en 1929, a pour objet de construire, entretenir et exploiter les ouvrages intercommunaux nécessaires à l'évacuation des eaux usées, au transport des eaux pluviales et à la lutte contre les inondations. En décembre 2004 et novembre 2009, le S.I.A.R.E est devenu un syndicat mixte ayant le même objet. Depuis 2012 il exerce également la compétence du suivi des rejets d'eaux usées non domestique. Le territoire du syndicat regroupe 21 communes de la Vallée de Montmorency et s'étend sur 8 523 ha pour une population de près de 314 000 habitants. Le S.I.A.R.E. gère trois bassins versants que sont : le ru des Haras, le ru de Liesse et le ru d'Enghien. Sannois se situe dans le bassin versant du Ru d'Enghien partie Sud.



¹ Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région d'Enghien-les-Bains

² Syndicat Interdépartemental pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne

97% de la population du territoire syndical est desservie par un assainissement collectif de type unitaire ou séparatif. Le réseau du S.I.A.R.E est constitué de 174,2 km de canalisations, de 4 000 regards ou puits d'accès, de 14 déversoirs d'orage, d'un poste de relèvement des eaux usées, de 21 bassins de retenue, du lac d'Enghien-les-Bains, de 17 km de rus à ciel ouvert ainsi que d'ouvrages de décantation.

Le traitement des eaux usées est assuré par le S.I.A.A.P.

Les données de Sannois sont les suivantes :

Sannois									
Linaire de collecteurs				Regards d'accès	Bassins de retenue		Ouvrages particuliers		
EU	UN	EP	Total		Nb	Capacité m ³	Déversoirs d'orage	Chambre à sable	Fosses de décantation
0	7 042	1 452	8 494	203	1	2 900	2	2	0
S.I.A.R.E									
53 549	44 113	76 603	174 265	3 778	22	454 145	14	42	13

Sannois					
Type d'assainissement	Proportion non collectif	Linéaire réseaux assainissement communaux			
		EU	UN	EP	Total
Unitaire	1%	0	45 000	0	45 000
S.I.A.R.E					
-	-	325 755	339 860	247 710	913 325

L'entretien régulier des réseaux est effectué dans le cadre de 3 marchés :

- entretien des réseaux et des ouvrages annexes ;
- entretien des équipements électromécaniques et des dispositifs de télésurveillance ;
- entretien des espaces verts.

Des visites annuelles des collecteurs et des visites d'encrassement ont lieu tous les ans, ainsi que des interventions de curage, des inspections télévisées et des interventions urgentes. Des interventions spécifiques ont lieu sur les ouvrages particuliers tels que les bassins de retenue.

5.1.3 : La capacité des réseaux par rapport aux nouvelles constructions

➤ Consommation eau potable et capacité des réseaux d'eau potable

Au regard de la croissance démographique lors des différents recensements, des hypothèses de prospective démographique émises, de la politique de développement de l'habitat défini par la commune et des objectifs du Schéma Directeur d'Île-de-France, il est envisagé un scénario équilibré avec une croissance démographique annuelle de près de 0,8%, soit d'ici 2030, autour de 4 000 habitants supplémentaires. Sannois passerait, ainsi, de 26 559 habitants en 2015 à plus de 30 500 habitants en 2030.

Concernant la commune, la consommation globale d'eau moyenne annuelle étant de 1 156 289 m³ en 2013, cela signifie que le volume d'eau consommé par jour et par habitant sur Sannois est de 116 litres ce qui est nettement inférieur à la moyenne nationale.

Selon la prospective démographique inscrite dans le P.A.D.D., Sannois gagnerait 4000 habitants d'ici à 2030. Ainsi la consommation d'eau moyenne annuelle passerait à plus de 1 291 370 m³.

Il n'y a aucun problème d'approvisionnement en eau à relever pour un syndicat comme le SEDIF par rapport à une augmentation de 4 000 personnes sur la commune de Sannois

Concernant la capacité des réseaux d'eau potable, ces derniers apparaissent suffisants pour faire face à l'apport de nouvelles constructions au sein du tissu urbain.

➤ Capacité des réseaux des eaux pluviales et des eaux usées

A propos de la station d'épuration d'Achères, au regard de sa capacité totale de traitement, celle-ci apparaît largement capable de traiter les eaux usées de la nouvelle population qui porterait le nombre d'habitants à 30 500.

Concernant la capacité des réseaux des eaux pluviales et des eaux usées, ces derniers apparaissent suffisants pour faire face à l'apport de nouvelles constructions au sein du tissu urbain.

5.2 : La collecte et le traitement des déchets

Sannois appartient au Syndicat Emeraude qui est une structure intercommunale, formant le Syndicat Mixte pour la Collecte et le Traitement des Déchets de la Vallée de Montmorency. Ce Syndicat regroupe dix-sept communes : Andilly, Deuil-La Barre, Eaubonne, Enghien-les-Bains, Ermont, Franconville, Groussy, Le Plessis-Bouchard Margency, Montigny-lès-Cormeilles, Montlignon, Montmagny, Montmorency, Saint Gratien, Saint-Prix, Sannois et Soisy-sous-Montmorency.

Au service de près de 270 000 habitants en 2013, soit environ 1/5^{ème} de la population du Val-d'Oise, le Syndicat Emeraude gère annuellement près de 125 000 tonnes de déchets produits sur son territoire, au travers notamment de :

- la collecte et le traitement des ordures ménagères résiduelles ;
- la collecte sélective, le tri et la valorisation des emballages, des papiers et du verre ;
- la collecte et le traitement des encombrants ;
- la collecte et le traitement des déchets ménagers dangereux ;
- la collecte et le traitement des déchets dits "assimilés" c'est à dire des déchets des professionnels dont la nature et le volume ne nécessitent pas de moyens spécifiques de collecte ;
- l'exploitation d'une déchèterie.

Hormis la déchèterie du Plessis-Bouchard, le Syndicat ne dispose pas d'équipements en propre. Il fait donc appel à des prestataires privés pour mener à bien sa mission.

Depuis janvier 2011, le Syndicat Emeraude s'est engagé dans un programme local de prévention des déchets, avec l'Agence de Développement et de la Maîtrise de l'Energie - ADEME -, sur cinq ans dont l'objectif principal est de réduire de 7% les quantités d'ordures ménagères et assimilés - OMA - produites sur le territoire. Les ordures ménagères et assimilés regroupent les ordures ménagères résiduelles, les emballages et le verre.

Bilan des ratios des ordures ménagères et assimilés - OMA -					
Bilan	2010	2011	2012	2013	2014
Nombre d'habitants	267 517	269 020	270 165	271 147	272 099
Poids OMA par hab en kg/hab/an	362	362	356	347	348
Evolution par rapport à 2010	-	+ 0,1	- 1,7%	- 4,2%	- 4%

Source : Rapport d'activité 2014, Syndicat Emeraude

➤ La collecte des emballages et papiers / cartons

Les emballages et papiers / cartons sont collectés en mélange en bornes enterrées ou en bacs. Cette collecte sélective permet, après séparation par matériaux sur un centre de tri, de recycler les bouteilles et flacons plastiques, les emballages métalliques en acier ou en aluminium, les briques alimentaires, le carton et les papiers.

Bilan de la collecte des emballages et papiers / cartons					
Année	2010	2011	2012	2013	2014
Tonnage	10 915	11 378	11 353	11 275	11 468
Evolution des tonnages : N - 1	+ 3,15	+ 4,25	- 0,22%	- 0,68%	+ 1,7%

Source : Rapport d'activité 2014, Syndicat Emeraude

Après deux années de diminution de la collecte des emballages et papiers / cartons, celle augmente en 2014 sur l'ensemble des communes du Syndicat Emeraude.

La fréquence de la collecte est hebdomadaire aussi bien pour l'habitat pavillonnaire que pour l'habitat collectif.

La commune de Sannois compte 36 bornes enterrées réservées à la collecte des emballages et papiers / cartons sur un total de 336 bornes pour l'ensemble des 17 communes appartenant au Syndicat Emeraude.

Contrairement à l'ensemble des communes du Syndicat Emeraude, la collecte des emballages et papiers / cartons sur Sannois augmente chaque année.

Bilan de la collecte des emballages et papiers / cartons sur Sannois					
Année	2010	2011	2012	2013	2014
Tonnage	984	1 016	1 018	1 030	1 043
Evolution des tonnages : N - 1	+ 3,50	+ 3,26	+ 0,22	+ 1,20%	+ 1,4%

Source : Rapport d'activité 2014, Syndicat Emeraude

➤ Le verre

Les emballages en verre sont collectés en bacs, en bornes aériennes ou en bornes enterrées. Cette collecte permet de recycler le verre sous forme de calcin

Bilan de la collecte du verre					
Année	2010	2011	2012	2013	2014
Tonnage	6 243	6 197	5 993	5 905	5 924
Evolution des tonnages : N - 1	+ 0,65	- 0,74%	- 3,30%	- 1,46%	+ 0,3%

Source : Rapport d'activité 2014, Syndicat Emeraude

Depuis 2011, la collecte du verre est en diminution sur l'ensemble des communes du Syndicat Emeraude et ce malgré une très légère augmentation en 2014 qui fait plutôt penser à une stagnation.

La fréquence de la collecte est hebdomadaire aussi bien pour l'habitat pavillonnaire que pour l'habitat collectif.

Le nombre de bornes aériennes en place sur le territoire du Syndicat est actuellement de 88, chiffre en constante diminution au profit des bornes enterrées. La commune de Sannois compte 33 bornes enterrées réservés à la collecte du verre sur un total de 308 bornes pour l'ensemble des 17 communes appartenant au Syndicat Emeraude.

Contrairement à l'ensemble des communes du Syndicat Emeraude, la collecte du verre sur Sannois a fortement augmenté en 2013.

Bilan de la collecte du verre sur Sannois					
Année	2010	2011	2012	2013	2014
Tonnage	589	571	554	569	581
Evolution des tonnages : N - 1	+ 1,59	- 2,98%	- 3,06%	+ 2,68%	+ 2,13%

Source : Rapport d'activité 2014, Syndicat Emeraude

➤ Les ordures ménagères résiduelles

Les ordures ménagères résiduelles sont constituées de la fraction des déchets jetée et collectée dans le bac ou la borne, une fois le geste du tri effectué.

Bilan de la collecte des ordures ménagères résiduelles					
Année	2010	2011	2012	2013	2014
Tonnage	79 578	79 785	78 648	76 772	77 103
Evolution des tonnages : N - 1	- 2,16%	+ 0,26%	- 1,43%	- 2,39%	+ 0,43%

Source : Rapport d'activité 2014, Syndicat Emeraude

Sur l'ensemble des communes du Syndicat Emeraude, la collecte des ordures ménagères résiduelles est en forte diminution et ce malgré une très légère augmentation en 2014 qui fait plutôt penser à une stagnation

Les ordures ménagères résiduelles sont collectées deux ou trois fois par semaine dans l'habitat collectif et deux fois par semaine dans l'habitat pavillonnaire.

La commune de Sannois compte 44 bornes destinées à la collecte des ordures ménagères résiduelles sur un total de 391 bornes pour l'ensemble des 17 communes appartenant au Syndicat Emeraude.

Comme pour l'ensemble des communes du Syndicat Emeraude, la collecte des ordures ménagères sur Sannois connaît une baisse.

Bilan de la collecte des ordures ménagères résiduelles sur Sannois					
Année	2010	2011	2012	2013	2014
Tonnage	7 400	7 465	7 141	7 012	7 005
Evolution des tonnages : N - 1	- 4,50%	+ 0,90	- 4,30	- 1, 80%	- 0,01

Source : Rapport d'activité 2014, Syndicat Emeraude

➤ L'Eco site

Le syndicat Emeraude dispose d'un seul Eco site ou déchetterie, situé sur la commune du Plessis-Bouchard. L'Eco site est un centre d'apport volontaire où le particulier peut venir déposer gratuitement ses déchets, participant ainsi à l'amélioration du recyclage.

Les ordures ménagères résiduelles sont constituées de la fraction des déchets jetée et collectée dans le bac ou la borne, une fois le geste du tri effectué.

Sur l'ensemble des communes du Syndicat Emeraude, la collecte sur l'Eco site est particulièrement irrégulière d'une année sur l'autre.

Bilan des tonnages réceptionnés sur l'Eco site					
Année	2010	2011	2012	2013	2014
Tonnage	12 305	14 367	13 034	13 361	12 862
Evolution des tonnages : N - 1	+ 2,48%	+ 16,76	- 9,30%	+ 2,50%	- 3,73%

Source : Rapport d'activité 2014, Syndicat Emeraude

La fréquentation de l'Eco-site a augmenté de plus de 11% en 2014, atteignant 103 641 visites sur l'année. Les quatre communes les plus proches représentent près de 60 % de la fréquentation. L'Eco-site est donc un équipement de proximité ; la majorité des visites provient d'habitants qui résident dans un rayon de 10 minutes en voiture autour de la déchetterie.

➤ Les encombrants

Les encombrants regroupent les déchets lourds et volumineux des ménages. Ils peuvent être déposés sur l'Eco site du Plessis-Bouchard. En complément, le Syndicat Emeraude organise une collecte en porte à porte. Les services techniques des communes ont également la possibilité d'apporter les encombrants récupérés sur le domaine public en dehors des collectes programmées directement sur le site de traitement de la société Val-Horizon à Montlignon.

Sur la base des ratios exposés précédemment et de la population qu'on peut atteindre une fois les extensions d'habitat réalisées (de l'ordre de 4 000 habitants supplémentaires), on peut s'attendre à des productions de déchets pour la commune de Sannois l'ordre de :

- 1 199 tonnes pour les emballages, papiers et cartons ;
- 668 tonnes pour le verre ;
- 8 056 tonnes pour les ordures ménagères résiduelles.

Cette estimation ne tient naturellement pas compte de l'évolution des pratiques de tri, des modes de consommation, de la proportion des matières d'emballages, ...

6 : Zone de vestiges archéologiques

Gestionnaire :

Conseil Départemental du Val-d'Oise

Direction de l'Action Culturelle

Service Départemental d'Archéologie

Abbaye de Maubuisson

Rue Richard-de-Tour

95310 Saint-Ouen-l'Aumône

Concernant le patrimoine archéologique, le Service Départemental de l'Archéologie a recensé des sites archéologiques sur le territoire de la commune.

Numéro	Nom	Datation	Type de site
955821001	Carrière Poliet et Chausson	Paléolithique	Indéterminé
955821004	Le Pré Brochet	Néolithique	Indéterminé
955821017	Rue Damiette	Antiquité	Habitat
955821003	Eglise Saint-Pierre et Saint-Paul	Moyen-Âge	Edifice religieux, structure funéraire
955821027	Hôtel seigneurial	Moyen-Âge	Fortification
955821010	Léproserie	Moyen-Âge	Edifice religieux, structure funéraire
955821002	Tour du Château du Mail	Moyen-Âge	Fortification, économie
955821013	Château du Mail	Moderne	Fortification
955821007	Château seigneurial 17 ^{ème} siècle	Moderne	Architecture civile, environnement
955821003	Eglise Saint-Pierre et Saint-Paul	Moderne	Edifice religieux, structure funéraire
955821025	Ermitage	Moderne	Edifice religieux,
955821008	Fontaine Saint-Flaive	Moderne	Hydraulique, édifice religieux,
955821009	Glacière et étang	Moderne	
955821015	La Plâtrière au Curé	Moderne	Extraction
955821043	Les Carrières	Moderne	Extraction
955821005	Moulin de Sannois	Moderne	Economie
955821048	Moulin III	Moderne	Economie
955821011	Moulin Trouillet	Moderne	Economie
955821014	La Tuilerie	Contemporain	Extraction

Pour rappel, les travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement du sol sur la commune de Sannois sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R.523-5 du Code du Patrimoine.

Sites et indices de sites archéologiques sur la commune de Sannois



Source : PAC, Département du Val-d'Oise

7 : Zones d'Aménagement Concerté

Gestionnaire :
Hôtel de Ville
Place du Général Leclerc
95110 Sannois

1 – Caractéristiques des Zones d'Aménagement Concerté

La Z.A.C "Rénovation Centre Urbain" couvre une superficie de 132 703 m² et a été créée le 05 mars 1973 et modifiée par délibération le 26 février 1988. Elle est aujourd'hui intégrée à la zone UA, UAb, UC, et Np du Plan Local d'Urbanisme

La Z.A.C "Keiser" couvre une superficie de 6 785 m² et a été créée le 18 décembre 1998 et modifiée par délibération le 19 décembre 2002. Elle est aujourd'hui intégrée à la zone UA du Plan Local d'Urbanisme

La Z.A.C. "Porte de la Gare" couvre une superficie de 4 281 m² et a été créée en date du 21 janvier 1993. Elle est aujourd'hui inachevée, trois îlots sur quatre ayant été réalisés. Elle est aujourd'hui intégrée à la zone UA du Plan Local d'Urbanisme

2 - Représentation graphique

Se référer à la carte du périmètre des ZAC ci-dessous.



8 : Espace Naturel sensible

Gestionnaire :

Conseil Départemental du Val-d'Oise

Direction de l'Environnement et du Développement Durable

5, avenue Bernard Hirsch

95 010 Cergy-Pontoise Cedex

1 - Cadre législatif

Article L.113-8 du Code de l'Urbanisme

2 - Effets du classement

Les Espaces Naturels Sensibles (ENS) ont été instaurés par les lois du 18 juillet 1985 et suivantes. Il s'agit d'une compétence revenant aux Conseils Départementaux. En effet, le Code de l'Urbanisme précise qu' : "Afin de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels, ..., le département est compétent pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des Espaces Naturels Sensibles boisés ou non"³.

La protection au titre des ENS revêt donc un double objectif : protéger le patrimoine naturel et accueillir le public. Ainsi, les Conseils Départementaux s'appuient pour cela sur trois outils :

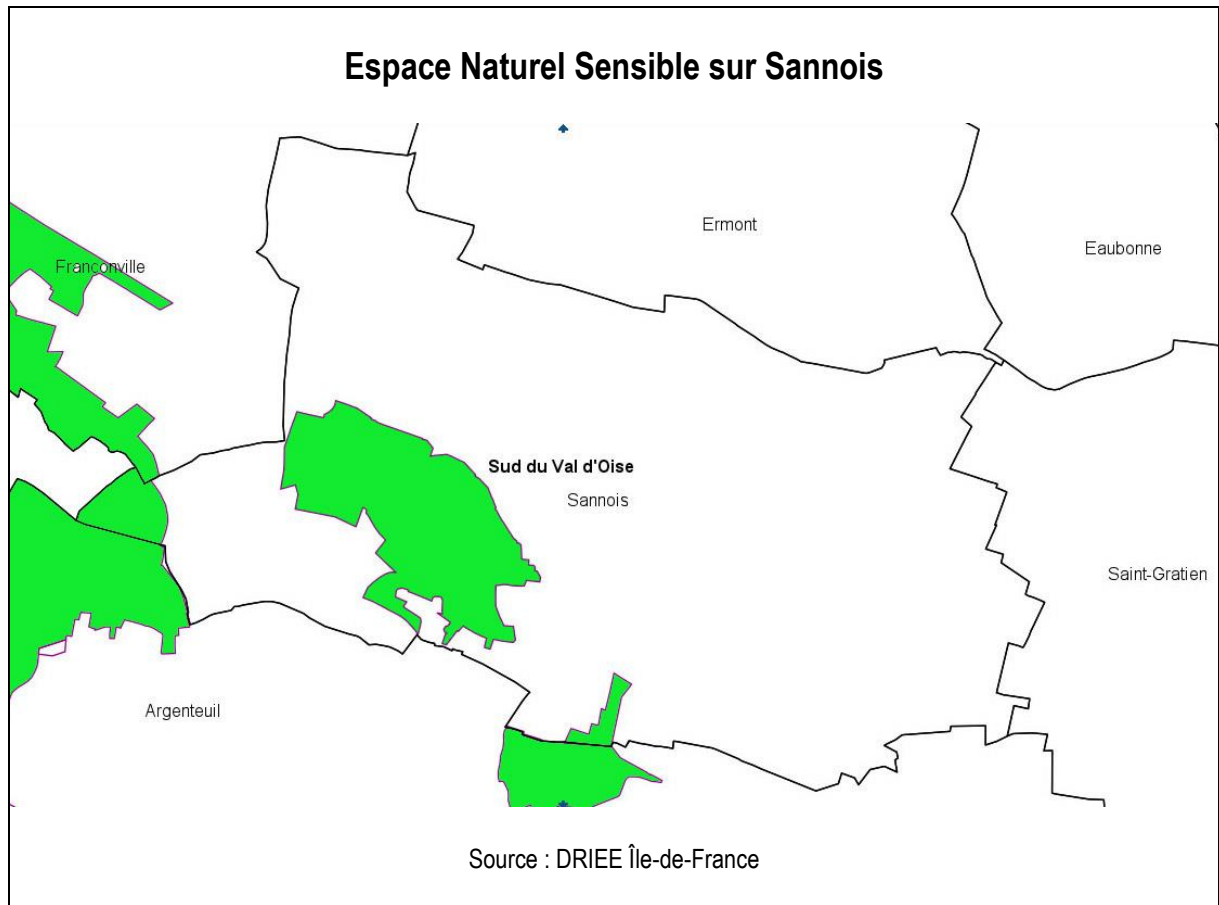
- un outil foncier consistant en un droit de préemption ENS qui s'applique au sein de zones définies en concertation avec les collectivités locales et qui donne une priorité pour mener des acquisitions foncières. Cette prérogative est exercée directement par le département, par substitution par les communes, ou par délégation à ces dernières, aux EPCI et à l'Agence des Espaces Verts de la région Île-de-France (AEV) ;
- un outil financier correspondant à la part départementale de la Taxe d'Aménagement (TA). Ce produit fiscal, assis sur les droits à construire, permet de mener des actions compensatoires à l'urbanisation. Il est spécifiquement affecté à des actions de protection de la nature. Il donne la possibilité au Conseil Départemental d'acquérir des espaces, d'y conduire des travaux de gestion écologique, de les aménager pour les ouvrir au public ;
- un outil contractuel qui permet de passer des conventions de gestion avec des propriétaires publics ou privés visant à assurer la préservation, l'entretien et l'ouverture au public d'espaces naturels remarquables sans recourir à l'acquisition foncière.

3 - Description de l'ENS

C'est au sein de l'espace naturel régional des Buttes du Parisien, que se situe la Butte de Sannois classée en Espace Naturel Sensible ainsi que la Butte des Châtaigniers (plus au Sud) - à cheval sur les communes de Sannois et d'Argenteuil - qui est une ancienne carrière de gypse offrant une vue

³ Articles L113-8 à 14 du Code de l'Urbanisme

imprenable sur Paris. Aujourd'hui classée Espace Naturel Sensible, ce balcon vert de 18 hectares, déserté par les promeneurs depuis plus de 50 ans en raison de l'activité industrielle, est restauré par l'Agence des Espaces Verts. Après avoir terrassé et assaini les sols, le panorama a été valorisé avec la plantation de diverses essences forestières. En conservant des espaces de clairière, la Butte des Châtaigniers retrouvera un aspect propice à la promenade et aux jeux.



9 : La servitude liée à l'article L 151-41 alinéa 5 du Code de l'Urbanisme

L.151-41 alinéa 5 du Code de l'Urbanisme

"Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

(...)

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes."

La ville de Sannois a instauré une servitude prévue à l'article L.151-41 alinéa 5 du Code de l'Urbanisme sur deux secteurs :

- le secteur de la gare. Ce secteur est délimité à l'Ouest par la rue de la Gare et la rue de la République ; au Nord par la rue du Président Georges Pompidou ; à l'Est par la voie ferrée et au Sud par la place Salvador Allende. Il est contenu sur la parcelle 532.

L'objet de cette servitude est de permettre à la commune et aux différents partenaires de mener une réflexion approfondie sur l'évolution de ce secteur afin de définir un projet d'aménagement global.

La commune souhaite en effet avoir le temps nécessaire pour réussir une opération qui portera la restructuration d'un secteur situé à proximité immédiate de la gare.

Le secteur, sur lequel la servitude a été instituée, constitue un site stratégique puisqu'il est situé à la proximité immédiate de la gare.

Pour rappel, ce secteur se situe dans la zone UAa du P.L.U. Ainsi, pour ne pas compromettre la réalisation d'un projet global et cohérent, au vu de la localisation stratégique de ce secteur, et parce que de nouveaux droits à construire ont été ouverts suite à la modification du zonage, l'article 2 du règlement UAa stipule que "dans le périmètre de la servitude L.151-41 alinéa 5 du Code de l'Urbanisme, les constructions ou installations autorisées ne doivent pas être d'une superficie de surface de plancher supérieure à 30 m²."

- le secteur de l'hypercentre autour du square Jean Mermoz. Ce secteur est délimité au Nord par la rue Jean Mermoz ; à l'Est par l'avenue Mauvoisin et au Sud par le boulevard du général de Gaulle. Il est contenu sur les parcelles 384, 385, 386, 391, 392, 393, 529, 530, 531, 560, 561, 567, 568, 588 et 589.

L'objet de cette servitude est de permettre à la commune de réaliser un projet d'ensemble en restructurant cet îlot, aujourd'hui composé d'un habitat peu dense et vétuste.

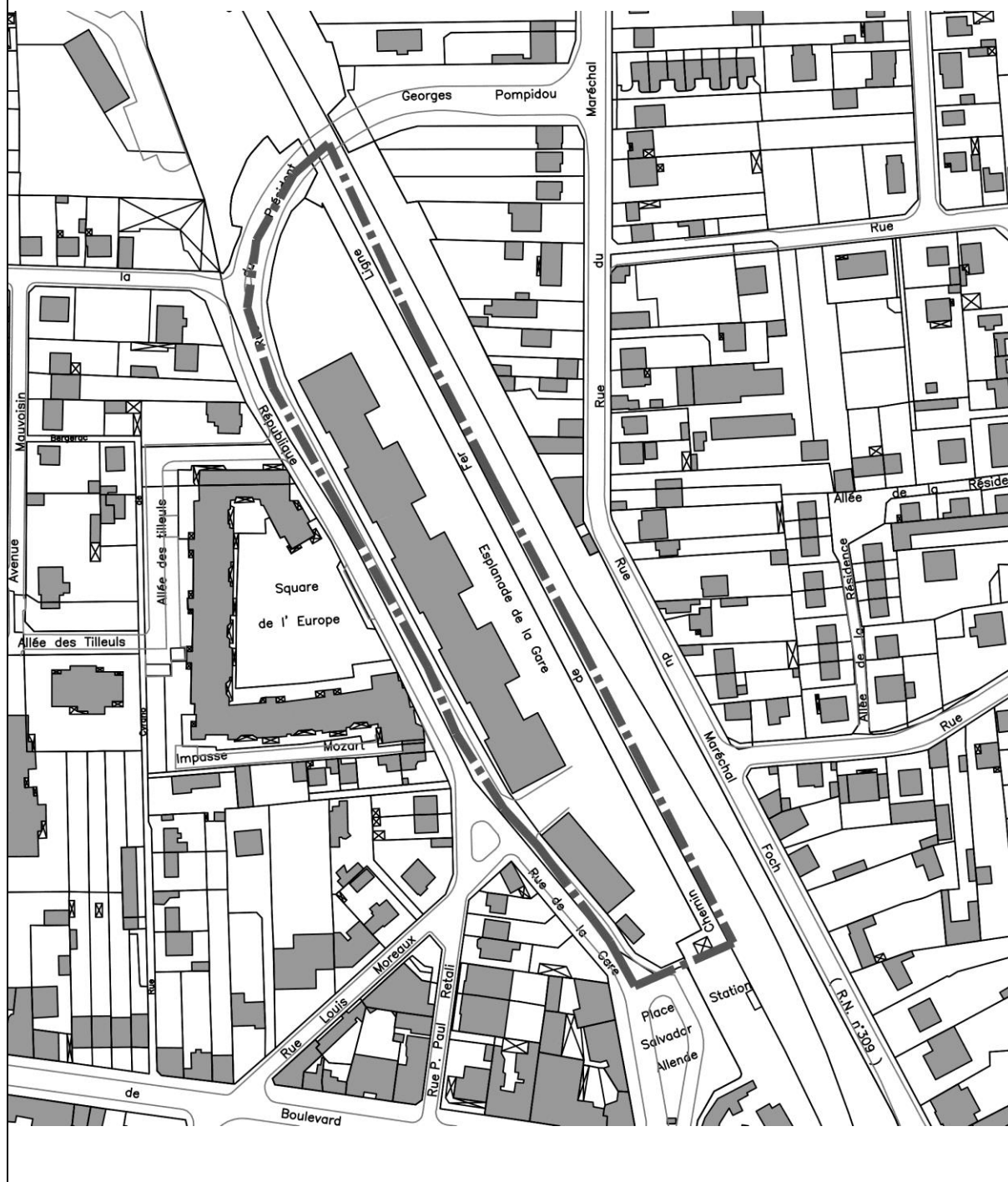
La commune souhaite en effet avoir le temps nécessaire pour réussir une opération qui portera la restructuration d'un secteur situé en hypercentre, face à la mairie.

Le secteur, sur lequel la servitude a été instituée, constitue un site stratégique puisqu'il est situé en hypercentre.

Pour rappel, ce secteur se situe dans la zone UA du P.L.U. Ainsi, pour ne pas compromettre la réalisation d'un projet global et cohérent, au vu de la localisation stratégique de ce secteur, et parce que de nouveaux droits à construire ont été ouverts suite à la modification du zonage, l'article 2 du règlement UA stipule que "dans le périmètre de la servitude L.151-41 alinéa 5 du Code de l'Urbanisme, les constructions ou installations autorisées ne doivent pas être d'une superficie de surface de plancher supérieure à 30 m²."

Périmètre de la servitude L.151-41 alinéa 5 du Code de l'Urbanisme

Secteur de la gare





10 : Plaquette «retrait-gonflement des sols argileux »

Retrait-gonflement des sols argileux un risque à prendre en compte lors de la construction

Un risque bien connu des géotechniciens

Par leur structure particulière, certaines argiles gonflent lorsque leur teneur en eau augmente et se rétractent en période de sécheresse.

Ces variations de volume, rarement uniformes, se traduisent par des tassements différentiels entre les secteurs qui sont soumis à l'évaporation et à la succion des racines d'arbres et ceux qui en sont protégés. Les maisons individuelles légères et fondées superficiellement résistent mal à de tels mouvements de sol, ce qui se traduit par des désordres tels que la fissuration des façades et des soubassements mais aussi des dallages et des cloisons, la distorsion des huisseries, des décollements entre corps de bâtiments voire des ruptures de canalisations enterrées.



Des désordres nombreux et coûteux pour la collectivité

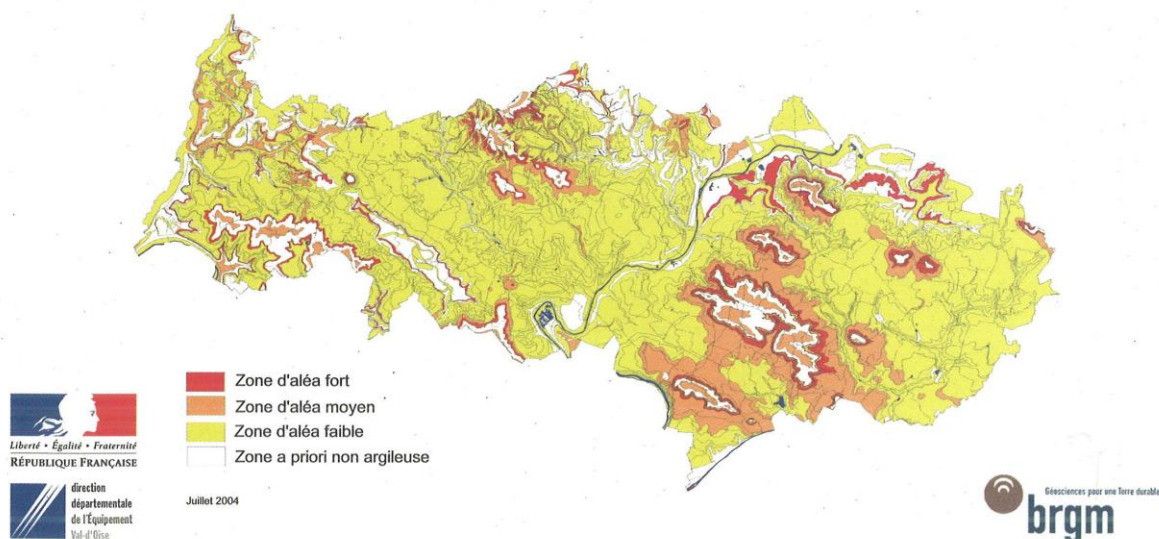
Les désordres consécutifs au retrait-gonflement des argiles peuvent aller jusqu'à rendre certaines maisons inhabitables. Leur réparation se révèle souvent très coûteuse, surtout lorsqu'il est nécessaire de reprendre les fondations en sous-œuvre au moyen de micro-pieux. Depuis 1989, date à laquelle ce phénomène est considéré comme catastrophe naturelle en France, plusieurs centaines de milliers d'habitations ont ainsi été touchées et le montant total des indemnités versées à ce titre atteignait en 2002 la somme de 3,3 milliards d'euros, ce qui en fait la deuxième cause d'indemnisation derrière les inondations.



Des moyens de prévention efficaces et peu contraignants

Pourtant, on sait parfaitement construire des maisons sur des sols argileux sensibles au phénomène de retrait-gonflement, à condition de respecter un certain nombre de règles préventives simples à mettre en œuvre et qui n'entraînent pas de surcoûts notables. A la demande du Ministère de l'écologie et du développement durable, le BRGM a ainsi élaboré une méthodologie permettant de cartographier l'aléa retrait-gonflement des argiles à l'échelle départementale. La carte du Val d'Oise établie courant 2004 est consultable sur le site internet www.argiles.fr. Elle permet d'identifier les zones soumises à un aléa faible, moyen ou fort.

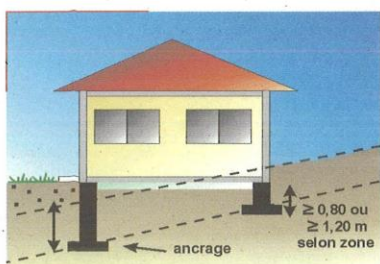
Carte départementale de l'aléa retrait-gonflement



Quelles précautions prendre pour construire sur sol argileux sensible au retrait-gonflement ?

■ Identifier la nature du sol

- Dans les zones identifiées sur la carte départementale d'aléa comme potentiellement sensibles au phénomène de retrait-gonflement, il est vivement conseillé de faire procéder, par un bureau d'étude spécialisé, à une reconnaissance de sol avant construction. Une telle étude doit vérifier la nature et la géométrie des formations géologiques dans le proche sous-sol, afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction envisagée.
- En cas de sols argileux, des essais de laboratoire permettent d'identifier leur sensibilité vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement.

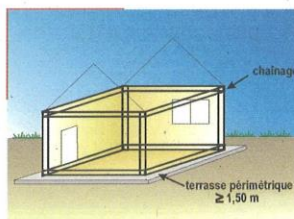


■ Adapter les fondations

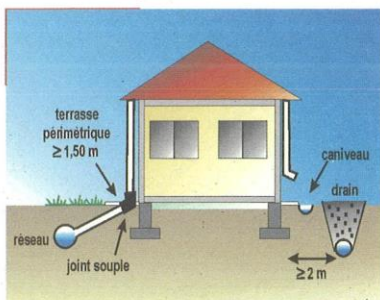
- Profondeur minimale d'ancrage 1,20 m en zone d'aléa fort et 0,80 m en zone d'aléa moyen à faible.
- Fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille.
- Éviter toute dissymétrie dans l'ancrage des fondations (ancrage aval au moins aussi important que l'ancrage amont, pas de sous-sol partiel).
- Préférer les sous-sols complets, les radiers ou les planchers sur vide sanitaire plutôt que les dallages sur terre-plein.

■ Rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés

- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs.
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.



■ Éviter les variations localisées d'humidité



- Réaliser un trottoir périmétrique anti-évaporation d'une largeur minimale de 1,50 m (terrasse ou géomembrane).
- Éloigner les eaux de ruissellement des bâtiments (caniveau) et privilégier le rejet des eaux pluviales et usées dans le réseau lorsque c'est possible (sinon prévoir une distance minimale de 15 m entre les points de rejet et les bâtiments).
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords).
- Éviter les drains à moins de 2 m d'un bâtiment ainsi que les pompes (à usage domestique) à moins de 10 m.
- Prévoir une isolation thermique en cas de chaudière en sous-sol.

■ Éloigner les plantations d'arbres

- Ne pas planter d'arbre à une distance de la maison inférieure à au moins la hauteur de l'arbre adulte (ou 1,5 fois cette hauteur en cas de haie).
- A défaut, mettre en place des écrans anti-racine de profondeur minimale 2 m.
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique avant de construire sur un terrain récemment défriché.

