



MODIFICATION N°6

DU

PLAN LOCAL D'URBANISME

4. REGLEMENT

Plan local d'Urbanisme approuvé le 28 mars 2013
Modification simplifiée N°1 le 12 février 2015
Modification simplifiée N°2 le 17 décembre 2015
Modification simplifiée N°3 le 30 juin 2016
Modification N°4 du 29 septembre 2016
Modification N°5 du 21 février 2019

Vu pour être annexé à la Délibération du Conseil Municipal
en date du 30 septembre 2021 approuvant la modification n°6
du Plan Local d'Urbanisme

SOMMAIRE

TITRE 0 : LES DISPOSITIONS GENERALES.....	Page 3
Article 1 – Champs d’application territorial du Plan	Page 4
Article 2 – Portée respective du règlement à l’égard d’autres législations relatives à l’occupation des sols	Page 4
Article 3 – Division du territoire en zones	Page 5
Article 4 – Adaptations mineures	Page 6
Article 5 – Champs d’application des règles	Page 7
Article 6 – Rappels	Page 7
Article 7 –Protection du patrimoine archéologique	Page 7
TITRE 1 : LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	Page 8
1 – Dispositions applicables à la zone UA	Page 9
2 – Dispositions applicables à la zone UB	Page 26
3– Dispositions applicables à la zone UBZ	Page 40
4 – Dispositions applicables à la zone UG	Page 48
5 – Dispositions applicables à la zone UI	Page 67
6 – Dispositions applicables à la zone UL	Page 79
7 – Dispositions applicables à la zone UPM1	Page 91
8 – Dispositions applicables à la zone UPM2	Page 104
9 – Dispositions applicables à la zone UPM3	Page 113
10– Dispositions applicables à la zone UPM4	Page 123
11–Disposition applicables à la zone UPM5	page 134
TITRE 2 : LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	Page 145
– Dispositions applicables à la zone N	Page 146
ANNEXES.....	Page 154
1 – Annexe 1 : Définitions	Page 156
2 – Annexe 2 : Normes de stationnement	Page 172
3 – Annexe 3 : Collecte des déchets et des encombrants	Page 175
4 – Annexe 4 : Largeur de façade de construction	Page 177
5 – Annexe 5 : Recommandations relatives à la pose d’antennes paraboliques	Page 178
6 – Annexe 6 : Recommandations relatives aux exhaussements	Page 179
7 – Annexe 7 : Emplacements Réservés	Page 180
8 – Annexe 8 : Sites archéologiques	Page 181
9 –Annexe 9 : Liste des éléments du patrimoine paysager à protéger	Page 182

10 - Annexe 10 : Retrait gonflement des sols argileux	Page 184
11 - Annexe 11 : Eléments du patrimoine repérés au document graphique au titre de l'article L.151-19° du Code de l'urbanisme	(fascicule séparé)
12- Annexe 12 : liste des plantes exotiques envahissantes	Page 187
13- Annexe 13 : liste des arbres et arbustes endogènes	Page 191

TITRE 0
Les dispositions générales

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.101-1, L.101-2, L.101-3 et R 123.9 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 : Champs d'application territorial

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent à toute personne de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SAINT GRATIEN

Article 2 : Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation du sol

Sont et demeurent applicables au territoire couvert par le PLU :

1) Les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

R 111-2	Salubrité et Sécurité Publique
R 111-4	Conservation et mise en valeur du site avec vestiges archéologiques
R 111-15	Respect des préoccupations d'environnement
R 111 -21	Aspect des constructions

2) Les Servitudes d'Utilité Publique instituent une limitation administrative au droit de propriété. La liste des Servitudes d'Utilité Publique est définie dans les annexes du PLU.

3) Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant:

- les Emplacements Réservés (L.151-41, R151-38). Ces emplacements figurent en annexe du présent règlement. Ils sont délimités par le plan de zonage. Le destinataire des Emplacements Réservés ainsi que la collectivité et organisme publics bénéficiaires sont également précisés en annexe du document graphique.
- les périmètres à l'intérieur desquels est appliqué le Droit de Prémption Urbain (L 211-1 du Code de l'Urbanisme).

4) Un lexique de définition de certains termes employés est annexé au présent règlement.

Article 3 : Division du Territoire en zones

Le Plan Local d'Urbanisme :

- divise le territoire intéressé en zones urbaines (U), et naturelles (N), dont les délimitations sont reportées au document graphique ;
- fait en outre apparaître au document graphique :
 - Les Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer, classés en application de l'article-L.1131 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme ;
 - Les Emplacements Réservés pour la réalisation des équipements et ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.151-41, R.151-38 du Code de l'urbanisme ;
 - Les Espaces Verts à Protéger au titre L.151-23 du Code de l'Urbanisme. La liste de ces éléments figure en annexe du présent règlement et sont représentés au document graphique.
Dans ces espaces protégés, toute construction est interdite à l'exception des locaux annexes, abris de jardins, accès piéton.
Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément identifié, en application de l'article L.151-23 et L.151-19 devront être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R 421-23.

3.1.- Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ».

Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le titre I du présent règlement.

Il s'agit :

- de la zone UA
- de la zone UB
- de la zone UBZ
- de la zone UG
- de la zone UI
- de la zone UL
- de la zone UPM1
- de la zone UPM2
- de la zone UPM3
- de la zone UPM4
- de la zone UPM5

3.2.- Les zones naturelles sont repérées sur les documents graphiques par la lettre « N ».

Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le titre III du présent règlement.

La délimitation des zones est fixée par le document cartographique.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en 4 sections et 16 articles :

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article 1 : Occupations et utilisations des sols interdites

Article 2 : Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

SECTION III. POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 : Coefficient d'occupation des sols

SECTION IV. AUTRES DISPOSITIONS

Article 15 : Performance énergétiques et environnementales

Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article 4 : Adaptations mineures

Les règles définies par ce Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures motivées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.152-3 du Code de l'Urbanisme).

Article 5 : Champs d'application des règles

Les règles relatives aux marges de recul ne sont pas opposables aux ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements publics et à la collecte des déchets.

Article 6 : Rappels

6.1.- L'édification des clôtures soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

6.2.- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.421-12 et R.421-19 du Code de l'Urbanisme.

6.3.- Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.421-3 et R.421-27 et 28 du Code de l'Urbanisme.

6.4.- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés en application des articles L 311-1 et L 312-1 du Code Forestier.

6.5.- Les coupes et abattages sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

6.6.- Les entrées charretières sont soumises à autorisation de voirie.

6.7.- La reconstruction en cas de sinistre est autorisée soit à l'identique, soit différemment si l'ensemble des règles du PLU sont respectées.

6.8.- Par Délibération du Conseil Municipal en date de 25 juin 2015, il est instauré l'obligation d'une déclaration préalable pour les divisions volontaires non soumises à Permis d'Aménager à l'intérieur des zones UG, UA et du secteur UAa (cf. plan en annexe du PLU).

Article 7 : Protection du patrimoine archéologique

Sur l'ensemble du territoire communal s'applique la réglementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique (article L 531-14 du code du patrimoine) à savoir déclarer la découverte en mairie et au service régional de l'archéologie.

Titre 1
Dispositions applicables aux zones
urbaines

ZONE UA

Zone de centre ancien à vocation de logements, commerces, services et bureaux. Cette zone comprend un secteur UAa où l'activité commerciale est interdite et un secteur UAb correspondant à un secteur opérationnel couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (pièce N°3 du PLU).

Nota : L'application du règlement de la zone est assujettie à la lecture des annexes du présent règlement.

Section 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 1... TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les groupements de constructions à usage d'activités telles que définies à l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur UAa, les constructions à usage de commerces.

Les activités industrielles et toutes activités telles que définies à l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, occasionnant stockage de marchandises et de matériels sur place.

Les activités, telles que définies à l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, génératrices de nuisances (bruit, pollution, olfaction), de nature à porter atteinte à l'environnement.

Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement (cf. les dispositions particulières figurant en annexe).

Les dépôts de ferrailles, de matériaux et de déchets, les entreprises de cassage de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération.

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Le stationnement des caravanes et les installations de camping.

ARTICLE UA 2... TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONTRAINTES PARTICULIERES

L'extension et l'aménagement d'établissements ou installations existants, si les conditions suivantes sont respectées :

- L'établissement ou l'installation existant n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître pour se mettre en conformité avec les règles applicables.

- Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.

La reconstruction d'un immeuble :

- après un sinistre ou dont la démolition est autorisée lorsque les travaux sont autorisés dans un délai de 4 ans après le sinistre ou la démolition, dans la limite de la surface de plancher du bâtiment détruit ou démoli,
- à condition que la qualité architecturale et d'environnement s'en trouve améliorée.

Secteur UAb :

Les nouvelles constructions dans le cadre d'une opération d'ensemble correspondant au périmètre du secteur.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

1 - Protection des sites archéologiques

Les sites archéologiques sont répertoriés en annexe du présent règlement. Ils sont susceptibles de contenir des vestiges archéologiques.

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

2- Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodomes

La zone UA est située en zone de bruit D du PEB approuvé le 3 avril 2007. Les constructions autorisées dans la zone devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la réglementation en vigueur.

3 - Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres. (arrêté préfectoral du 10 mai 2001)

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

L'arrêté préfectoral du 10 mai 2001 portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres dans la commune de Saint Gratien au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolement acoustique. Ce plan est présenté en annexe du PLU (pièce 6.4).

4 - Terrains alluvionnaires compressibles

Dans ces secteurs, il importe aux constructeurs :

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

5 - Sols argileux

Dans ces secteurs, il importe aux constructeurs de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe 10 du présent règlement

6 - Gisement hydrominéral du lac d'Enghien-les-Bains

La commune d'Enghien-les-Bains, limitrophe de Saint Gratien, se distingue par ses ressources thermales qui sont peu profondes et à ce titre vulnérables aux activités anthropiques et notamment aux remaniements urbains. Ainsi, à l'intérieur des zones légendées "1", "2" et "3" (cf : plan joint en annexe 6.5.1 du PLU) :

Au sein de la zone 1 qui présente une très forte vulnérabilité, doivent être interdits :

- Toute modification des écoulements et de la qualité de l'eau (pompages, rejets des eaux pluviales par puisard) ;
- Tout projet de géothermie ;
- Tous travaux dont la profondeur est susceptible de dépasser 10 mètres de profondeur ;
- Toute opération de dépollution non accompagnée par un hydrogéologue ;
- Toute infiltration artificielle des eaux de pluie par un système de puisard. Seule l'infiltration naturelle lente, au travers des sols en place est à favoriser ;
- Tout sondage destructif traversant potentiellement la formation du sable de Monceau. Seuls, les sondages carottés permettant de déterminer ou non la présence de tourbes situées à l'interface de la base des sables de Monceaux et le toit des calcaires de saint Ouen sont autorisés.

Au sein de la zone 1, doivent être autorisés sous conditions :

- Toute action de dépollution des sols sous réserve de mesures de suivi de l'opération par un hydrogéologue ;
- Tous travaux de fouille ou forage de plus de 2 m de profondeur soumis au non à autorisation d'urbanisme sous condition d'un accord préalable des services de la ville d'Enghien, de la DRIEE, de l'ARS et de la DDT ;
- Les ouvrages souterrains traversant différentes nappes doivent être sélectifs (ne capter qu'une seule nappe d'eau à la fois) afin de ne pas mettre durablement en relations les différentes masses d'eau. Ils doivent être conçus dans les règles de l'art et comporter des dispositifs de protection vis-à-vis des eaux de

surface. Ils doivent être rebouchés dans les règles de l'art avec des matériaux propres non issus du cutting de forage, et surmonté d'un bouchon cimenté.

Au sein de la zone 2 qui correspond à l'amont hydrographique de la nappe doivent être interdits :

- Tous travaux dont la profondeur est susceptible de dépasser 10 mètres de profondeur
- Tout projet de géothermie ;
- Toute opération de dépollution non accompagnée par un hydrogéologue ;
- Toute infiltration artificielle des eaux de pluie par un système de puisard. Seule l'infiltration naturelle lente, au travers des sols en place est à favoriser ;
- Tout sondage destructif traversant potentiellement la formation du sable de Monceau. Seuls, les sondages carottés permettant de déterminer ou non la présence de tourbes situées à l'interface de la base des sables de Monceaux et le toit des calcaires de saint Ouen, sont autorisés.

Au sein de la zone 2, doivent être autorisés sous conditions :

- Toute action de dépollution des sols sous réserve de mesures de suivi de l'opération par un hydrogéologue ;
- Tous travaux susceptibles de s'ancrer dans le toit des calcaires de Saint Ouen (ou dans les formations superficielles les couvrants) et/ou dans les sables de Beauchamp (ou toute formation marneuse ou argileuse située au-dessus des calcaires de Saint Ouen), sous réserve de la réalisation d'une étude d'impact sur la nappe hydrothermale, de l'avis préalable d'un hydrogéologue et de l'avis de la ville d'Enghien les bains ;
- Les ouvrages souterrains traversant différentes nappes doivent être sélectifs (ne capter qu'une seule nappe d'eau à la fois) afin de ne pas mettre durablement en relations les différentes masses d'eau. Ils doivent être conçus dans les règles de l'art et comporter des dispositifs de protection vis-à-vis des eaux de surface. Ils doivent être rebouchés dans les règles de l'art avec des matériaux propres non issus du cutting de forage, et surmonté d'un bouchon cimenté.

Au sein de la zone 3 doivent être interdits :

- Tous travaux dont la profondeur est susceptible de dépasser 10 mètres de profondeur ;
- Toute infiltration artificielle des eaux de pluie par un système de puisard. Seule l'infiltration naturelle lente, au travers des sols en place est à favoriser ;
- Tout projet de géothermie ;
- Tout sondage destructif traversant potentiellement la formation du sable de Monceau. Seuls, les sondages carottés permettant de déterminer ou non la présence de tourbes situées à l'interface de la base des sables de Monceaux et le toit des calcaires de saint Ouen sont autorisés.

Au sein de la zone 3, doivent être autorisés sous conditions :

- Tous travaux susceptibles de s'ancrer dans le toit des calcaires de Saint Ouen (ou dans les formations

superficielles les couvrants) et/ou dans les sables de Beauchamp (ou toute formation marneuse ou argileuse située au-dessus des calcaires de Saint Ouen), sous réserve de la réalisation d'une étude d'impact sur la nappe hydrothermale, de l'avis préalable d'un hydrogéologue et de l'avis de la ville d'Enghien les bains ;

-Les ouvrages souterrains traversant différentes nappes doivent être sélectifs (ne capter qu'une seule nappe d'eau à la fois) afin de ne pas mettre durablement en relations les différentes masses d'eau. Ils doivent être conçus dans les règles de l'art et comporter des dispositifs de protection vis-à-vis des eaux de surface. Ils doivent être rebouchés dans les règles de l'art avec des matériaux propres non issus du cutting de forage, et surmonté d'un bouchon cimenté.

Au-delà de la zone 3 pour le bassin d'alimentation de la nappe thermique, doivent être autorisés sous conditions :

- Les travaux susceptibles d'atteindre le toit de la nappe dite de Saint-Ouen (exemple : fouilles, sondages, projets d'aménagement et de construction,...), sous réserve de la réalisation au préalable d'une étude d'impact sur la nappe hydrothermale réalisée par un hydrogéologue compétent ;

- Les ouvrages souterrains traversant différentes nappes doivent être sélectifs (ne capter qu'une seule nappe d'eau à la fois) afin de ne pas mettre durablement en relations les différentes masses d'eau. Ils doivent être conçus dans les règles de l'art et comporter des dispositifs de protection vis-à-vis des eaux de surface. Ils doivent être rebouchés dans les règles de l'art avec des matériaux propres non issus du cutting de forage, et surmonté d'un bouchon cimenté.

Section 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3... ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, en particulier dans les conditions de l'article R 1115 du Code de l'Urbanisme.

1 – ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à la voie publique doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères.

Un seul accès véhicule et un seul accès piéton est autorisé par terrain.

2 – VOIRIE

Les voies publiques ou les voies et impasses privées nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 3,50 m. Toutefois, si elles desservent plus de 10 logements, leur largeur minimale sera de 5 mètres.

La longueur cumulée des voies en impasse, plateaux de retournement et des accès particuliers ne peut excéder 40 m.

Les parties de voies en impasse créées pour la desserte des constructions doivent présenter à leur extrémité un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UA 4... DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

2 - ASSAINISSEMENT

a. – Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles, dans le réseau public d'assainissement, peut être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.

b. – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux, dans le respect des prescriptions des règlements d'assainissement en vigueur, notamment en matière de gestion des eaux pluviales (en particulier respect du débit de fuite maximal).

Ainsi, toute construction ou extension ne devront pas aggraver la situation existante relative au ruissellement des eaux pluviales à la source au minimum pour les pluies courantes.

De manière à limiter les apports d'eaux pluviales dans le réseau public, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être mises en œuvre sur la parcelle.

Des dispositifs tels que des puits, des noues, bassins, récupérateurs d'eau, fossés drainants, réutilisation des eaux pour l'arrosage ... devront être prévus lors de toute opérations neuve.

3 – ELECTRICITE - TELEPHONE

L'alimentation électrique depuis le coffret ERDF situé en limite du domaine privé devra être enfouie jusqu'à la construction.

Les mêmes dispositions sont à prendre pour le réseau de téléphonie.

4 – RESEAU FUTUR DE COMMUNICATION

La ville pouvant, à terme, être équipée de réseaux de communication liés aux nouvelles technologies, un fourreau supplémentaire lié aux TIC devra être réalisé, conformément aux normes en vigueur.

5 – TELEVISION

Pour toute opération d'habitations groupées de plus de 10 logements, il sera fait l'obligation de l'installation d'une antenne collective. Leur implantation devra être conforme aux prescriptions précisées en annexe du présent règlement.

6 – DECHETS URBAINS ET ENCOMBRANTS

Il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets.

Des locaux ou **emplacements destinés à recevoir les déchets (équipés de dispositifs occultant totalement le stockage)** ainsi que des locaux « encombrants » doivent être créés pour toute opération de constructions à usage d'habitat collectif. Les prescriptions sont définies en annexe du présent règlement.

ARTICLE UA 5... CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 6... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Si une marge de recul est portée au plan, elle se substitue à l'alignement.

Elles pourront cependant s'édifier en retrait si la continuité du bâti est assurée par des constructions, et si la composition architecturale le justifie.

Sur les voies ou espaces publics autres que départementaux, certains éléments de constructions tels que les débords de toitures, les corniches, les balcons peuvent constituer des saillies. Les balcons sont autorisés à partir du 2^{ème} étage de la construction.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

Secteur UAb :

Les constructions devront respecter les limites d'implantation maximales des constructions définies au document graphique.

Exceptions

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- lorsqu'il s'agit de modifications, de transformations, d'extensions ou de surélévations de bâtiments existants,
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers.

Les principes d'implantation des constructions par rapport aux voies ferrées et aux autoroutes et voies rapides sont présentés en annexe du présent règlement.

ARTICLE UA 7... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

La distance de la marge d'isolement se calcule en tous points de la construction.

REGLES GENERALES APPLICABLES AUX MARGES D'ISOLEMENT

Façade avec baies supérieures à 0.25m²

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 m.

Façade sans baies ou baies inférieures ou égales à 0.25m²

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 2,50 mètres si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies supérieures à 0.25m², à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher.

Dans le cas des propriétés bâties dont le terrain d'assiette est divisé pour créer un ou des lots à bâtir, la construction sise sur le terrain Mère, conforme aux prescriptions de l'article devra le rester suite à la division et dans un cas de non-conformité originelle, celle-ci ne devra pas être aggravée

- Dans une bande de 25 m de profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul indiquée au plan :

Secteurs UA et UAa :

- **Terrains dont la largeur de façade est inférieure ou égale à 20 m**
Les constructions doivent être édifiées sur les 2 limites latérales. En fond de parcelle, les marges d'isolement doivent être respectées.

- **Terrains dont la largeur de façade est supérieure à 20 m**

Les constructions doivent être édifiées au moins sur une limite latérale. Sur les autres limites, les marges d'isolement doivent être respectées.

- **Au-delà de la bande de 25 m, les marges d'isolement s'imposent.**

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

Secteurs UAb :

Les constructions pourront s'implanter en limite séparative. En cas de recul, il est fait application de la règle générale aux marges d'isolement ou des prescriptions graphiques si elles existent.

Exceptions

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative, si l'une des conditions suivantes est respectée :

- la hauteur totale du mur construit au droit de cette limite séparative ne doit pas être supérieure à 3,50 m,
- lorsqu'une construction existe, en limite séparative sur le terrain voisin, le bâtiment à édifier peut s'y adosser à condition qu'il respecte la hauteur et la longueur du mur formant limite.

Terrasses et balcons :

La règle générale s'applique aux terrasses et balcons d'une hauteur de plus de 0,60 m. par rapport au terrain naturel.

- Dans le cas d'une terrasse ou d'un balcon situés à moins de 4 mètres d'une limite séparative, un dispositif écran fixe de 1,90 mètre de haut sera prévu.
- Dans le cas d'une terrasse ou d'un balcon situé en limite séparative, un dispositif écran fixe de 1,90 mètre de haut complété par un retour de même hauteur et de 0,60 mètre de large sera prévu.

Piscines :

Les piscines enterrées (c'est-à-dire dont la plage ne dépasse pas le niveau du terrain naturel) ainsi que les piscines dites « hors sols » ou partiellement « hors sol » doivent respecter une marge de recul d'au moins 2.50 mètres au minimum au droit des limites séparatives.

Toute demande d'installation doit être dotée d'une notice descriptive des eaux de sortie de bassin conformément à la réglementation de la CAPV (Communauté d'agglomération Plaine Vallée).

PRESCRIPTIONS SPECIALES POUR LES CONSTRUCTIONS EN LIMITE DE DEUX ZONES :

Si une limite séparative coïncide avec la limite de deux zones urbaines, dans lesquelles les règles d'implantation sont différentes, la largeur (L) des marges d'isolement par rapport à cette limite, est celle qui est définie par les règles de la zone la plus contraignante.

En limite de la zone UG pour les constructions d'une hauteur supérieure aux constructions autorisées dans ces zones, la largeur (L) de la marge d'isolement est égale à une fois et demie la hauteur de la construction ($3 H/2$).

Cette largeur peut être égale à ($3H/4$) si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies supérieures à $0.25m^2$, à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers.

ARTICLE UA 8... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur de la plus élevée avec un minimum de 4 m.

Lorsque la façade du bâtiment le moins élevé n'est pas percée de baies supérieures à $0.25m^2$ dans sa partie faisant face à un bâtiment plus élevé, la distance entre les deux constructions sera au moins égale à la hauteur de la moins élevée avec un minimum de 4 m.

Cette distance est réduite de moitié, avec un minimum de 2,50 m pour les parties de construction en vis à-vis qui ne comportent pas de baies supérieures à $0.25m^2$, à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

ARTICLE UA 9... EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de la propriété.

Dans le cas des propriétés bâties dont le terrain d'assiette est divisé pour créer un ou des lots à bâtir, l'emprise au sol de la construction sise sur le terrain Mère doit rester conforme à la règle et dans un cas de non-conformité originelle, celle-ci ne doit pas être aggravée.

Exception :

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers.

ARTICLE UA 10... HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (Voir définitions en annexe)

Zone UA et secteur UAa

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 4 niveaux soit 9 mètres. Un seul niveau de combles est autorisé.

Secteur UAb

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 4 niveaux soit R+2+C ou R+2+attique. Un seul niveau de combles est autorisé.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous points du bâtiment. La hauteur est soumise aux restrictions résultant des articles 6, 7 et 8.

Exceptions

Ne sont pas soumis à ces règles, les équipements publics liés à la voirie et aux réseaux divers lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient.

ARTICLE UA 11... ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent être refusés, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et notamment l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.11127 du Code de l'Urbanisme).

« Les dispositions émanant de l'Architecte des Bâtiments de France relatives aux toitures, aux volumes et façades, aux clôtures, pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou en cas d'extension d'une opération engagée ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée ».

a) Nature des matériaux

En règle générale, l'unité d'aspect de la construction sera recherchée par un traitement de même qualité pour l'ensemble des façades (matériaux et colorations).

Sont interdits :

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou autre élément de revêtement, tels que les carreaux de plâtre, les briques creuses, les agglomérés de béton.... Les pastiches de construction sans rapport avec les styles régionaux.

b) Volumes et façades

Les volumes seront simples et devront respecter la forme urbaine et se rapprocher dans leurs proportions des types dominants du quartier.

Les façades latérales et arrières des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.

Le traitement des constructions annexes, garages, clôtures, extensions, surélévations doit être en harmonie avec la construction principale tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

Les superstructures et ouvrages techniques des constructions sur terrasse affectées aux machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers, chaufferie, conditionnement d'air, ainsi que les gaines de ventilation, souches de cheminées et capteur d'énergie seront intégrés à la construction et feront partie de la composition volumétrique d'ensemble. Ils seront traités avec les mêmes matériaux et dans la même qualité de finition que les façades.

Les extractions de gaz brûlés en façade sont interdites. Elles devront être évacuées en toiture.

Dispositions émanant de l'Architecte des Bâtiments de France pour les volumes et façades : « Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser avec l'aspect et le rythme parcellaire des bâtiments bordant la voie. Les travaux sur façade doivent mettre en valeur les détails, permettre la suppression des ajouts qui dénaturent le caractère de la façade et favoriser la réutilisation de matériaux traditionnels. Les modénatures notamment, doivent être conservées ou restituées à l'identique. Les menuiseries et ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble du bâtiment doivent être dans le style architectural du projet et présenter une finesse des sections. De même, dans le cas d'une architecture régionale ou traditionnelle, sont imposés soit des persiennes en bois sans écharpe, soit des contrevents à barre, soit des volets métalliques persiennés en tableau. Les fenêtres en bois, les volets, les portes cochères et les portes de garage doivent être peints. Les volets roulant doivent être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitat, aucun coffrage n'étant apparent.

Parements de façade : Pour le bâti ancien, on privilégiera la conservation des enduits anciens en bon état. Les enduits seront talochés lissés ou grattés, à base de plâtre et chaux. Les enduits écrasés sont interdits. Les ravalements doivent être exécutés en respectant les matériaux de façade d'origine sans atténuer aucun détail. Pour le bâti moderne ou contemporain, l'enduit sera adapté à la nature du support».

c) Toitures

Les toitures doivent être en harmonie avec celles des constructions voisines.

Les toitures à 2 pentes des constructions nouvelles devront être comprises entre 30 et 45°.

Les toitures terrasses végétalisées seront à privilégier.

Dispositions émanant de l'Architecte des Bâtiments de France : « Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans le cas d'extension, les nouvelles toitures

doivent se raccorder correctement à l'existant. Les toitures à pentes seront de préférence recouvertes de tuiles plates ou mécaniques à pureau plat, de ton brun, terre de sienne, rouge nuancé ou ocré donnant un aspect vieilli, flammé ou légèrement bruni. Les teintes uniformément rouge ou ardoisé sont interdites. Les toitures pourront également être recouvertes d'ardoises.

Le zinc, le plomb ou le cuivre sont en outre autorisés pour des constructions de type contemporain ou pour des toitures à faible pente. Pour l'éclairage des parties sous-combles, on privilégiera les lucarnes en façade de voies, les châssis étant limités aux baies dites secondaires. Les châssis de toit seront entièrement encastrés dans la toiture. Il ne pourra y avoir plus de châssis de toit que de travées de baies ».

Sont interdits

Les couvertures en matériaux ondulés, les bardages métalliques et fibrociment, les bardeaux asphaltés ainsi que les matériaux d'étanchéité brut.

d) Clôtures

- En bordure de rue :

Elles peuvent atteindre 2 mètres de haut maximum.

Elles doivent être d'un modèle simple et sans décoration inutile.

Elles peuvent être constituées d'un muret haut de 70 cm maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie ou de panneaux pleins.

Dans le cas de dispositifs à claire-voie, un agencement occultant de type festonnage de même nature que la clôture peut être admis à l'arrière des ferronneries à condition qu'une unité de couleur soit respectée et que la hauteur du feston soit inférieure ou égale à la hauteur de la clôture.

Ces dispositions s'appliquent également aux portails et aux portillons.

Les murs pleins, les canisses et le PVC sont proscrits.

Les parties maçonnées pourront alors dépasser 70 cm de hauteur pour intégrer et éventuellement masquer ces coffrets.

Les coffrets de raccordements des concessionnaires (EDF/GDF, eau, etc.) qui seraient éventuellement implantés en limite de propriété, devront être intégrés à la partie maçonnée des clôtures sur voie.

Le portail de l'accès véhicule au terrain ne peut dépasser 3 mètres de largeur, excepté dans les voies où le stationnement est interdit, dans ce cas, la largeur pourra être portée à 4 mètres maximum.

Cette réglementation ne s'applique pas aux clôtures existantes pour lesquelles la reconstruction à l'identique (hauteurs et matériaux) est autorisée.

Dispositions émanant de l'Architecte des Bâtiments de France : « Le muret sera réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite. Sur toutes les clôtures en bordure des voies, sont interdits les canisses quelle que soit leur nature. L'aspect et la couleur des enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes ».

- En limite séparative :

Les clôtures sont limitées à 2 mètres. Elles pourront être constituées de murs pleins.
Les clôtures constituées de panneaux de béton brut sont interdites.

e) Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques en façade sont interdites. Elles seront de préférence situées en toiture. Elles seront masquées et non visibles de la rue.

f) Éléments du patrimoine bâti remarquable repéré au document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

La démolition de la façade de la construction est interdite. Sa restructuration, restauration, ou modification, doit conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du P.L.U., ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.

La liste de ces éléments de patrimoine remarquable et leurs prescriptions figurent en annexe 11 du présent règlement et ils sont identifiés sur le document graphique de manière individuelle « Patrimoine bâti et paysage remarquable ».

g) Panneaux solaires

Pour rappel :

« Les panneaux solaires participent à l'aspect architectural de l'habitation suivant les articles L421-4 et R421-9 du Code de l'Urbanisme.

Lorsque l'implantation des panneaux se situe dans un périmètre de protection d'un monument historique en site inscrit ou classé, le projet doit être soumis et validé par l'Architecte des Bâtiments de France, même s'il se situe au sol. »

Pour le bâti existant et la construction neuve à caractère traditionnel :

L'installation des panneaux solaires ne doit pas être visible du domaine public. Côté jardin, la localisation des panneaux solaires sera privilégiée en partie basse des toitures sous réserve d'une bonne intégration, voire au sol. Il sera privilégié l'installation sur un petit volume proche ou adossé au corps du bâtiment principal (auvent, véranda, annexes).

Pour la construction neuve contemporaine :

L'installation des panneaux solaires sera prise en compte dès la conception du projet. Les panneaux seront considérés comme des éléments d'architecture à part entière.

Et dans tous les cas :

Les capteurs solaires seront de la même teinte que celle de la toiture, 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 UA 12... STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations, et à l'aménagement des locaux existants, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'accès aux places des parcs de stationnement, en bordure d'une voie publique, doit se faire par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique.

Normes de stationnement

Lors de toute opération de construction neuve, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies en annexe.

2/3 des places, au moins, doivent être couvertes.

Un espace clos et couvert dédié au stationnement vélos doit être réalisé dans les constructions nouvelles conformément aux normes minimales définies à l'annexe 2 du règlement.

Dans le cas d'extension créant un ou des logements supplémentaires ou dans le cadre de la modification d'une habitation en plusieurs logements, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies en annexe.

Dans le cas de division foncière visant à créer un ou des lots à bâtir, le nombre de place(s) de stationnement existant couverte(s) ou non couverte(s) avant division doit être maintenu sur le lot supportant la ou les construction(s) d'origine.

Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article. Ces prescriptions ne s'appliquent pas au secteur UAb.

ARTICLE UA 13... ESPACES LIBRES

Dispositions générales

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens de la conservation des plantations existantes.

Pour préserver la perméabilisation des sols, l'utilisation de matériaux drainants sera privilégiée lors de nouvelles constructions et/ou extensions pour l'aménagement des espaces libres tels que les accès véhicules, cheminement piéton terrasse (...) et aménagement extérieures, places de stationnement à l'intérieur de la propriété.

Au moins 1 arbre de haute tige sera planté par 100 m² d'espace non construit et non occupé par les parcs de stationnement et voies privées.

Sont interdites les plantations d'espèces exotiques envahissantes dont la liste figure en annexe n°12 du règlement.

Ne sont autorisés que les arbres endogènes dont la liste figure en annexe n° 13 du règlement.

Ne seront donc, autorisés que les arbustes figurant à cette même liste.

Au moins 30 % de la superficie totale du terrain devra être traitée en espace paysager (minéral ou végétal).

Les jardins sur sous-sol ou dalle seront traités avec un minimum de 50 cm de terre végétale.

Dans le cas des propriétés bâties dont le terrain d'assiette est divisé pour créer un ou des lots à bâtir, le terrain Mère doit être conforme à la règle sur les espaces libres et dans tous les cas, sa division ne doit pas aggraver un cas de non-conformité originelle.

Aménagement particulier des marges de recul figurant au plan

Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement conformément aux dispositions de l'article 6, les marges de recul doivent recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige, plantes d'agrément, passages dallés, etc...).

Parcs de stationnement et leurs accès

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement. Les parcs de stationnement de plus de 500 m² doivent également être divisés, par des rangées d'arbres ou de haies vives.

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

Éléments du patrimoine paysager remarquable repéré au document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

L'abattage de l'arbre est interdit.

La liste de ces éléments de patrimoine paysager remarquable et leurs prescriptions figurent en annexe 11 du présent règlement et ils sont identifiés sur le document graphique de manière individuelle « Patrimoine bâti et paysage remarquable ».

Section 3 –POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14... COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règles.

Section 4 –AUTRES REGLES

ARTICLE UA 15... PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Des dérogations aux règles des articles 6 sauf en cas d'alignement, 7 et 8 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0.30m.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables seront implantés conformément aux gabarits autorisés par le règlement et devront s'intégrer de façon harmonieuse.

En limites séparatives, les organes techniques de type pompe à chaleur (...) pour le chauffage des habitations devront respecter un retrait de 2.50 m minimum.

ARTICLE UA16... INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé pour le raccordement au Très Haut Débit (THD).

Concernant les opérateurs des antennes relais : ils ne pourront construire un nouveau pylône qu'en dernier recours et ils devront rapporter un compte rendu technique justifiant de l'impossibilité de se raccorder sur un site existant dans un périmètre de 200 m au préalable à la demande d'instruction de leur dossier.

Les opérateurs devront tenir compte de l'intégration paysagère dans le choix de l'emplacement des nouveaux pylônes en présentant un volet esthétique afin de limiter les nuisances esthétiques.

Les pieds et abords des nouveaux pylônes devront être aménagés dans l'objectif de réduire leur perception visuelle.

ZONE UB

Zone à caractère résidentiel où l'habitat est essentiellement groupé collectif et à vocation de commerces, bureaux et services.

Nota : L'application du règlement de la zone est assujettie à la lecture des annexes du présent règlement.

Section 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 1... TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Toute nouvelle construction, autres que celles autorisées à l'article UB2.

Les activités industrielles, artisanales.

Les activités telles que définies à l'article R-123.9 du Code de l'Urbanisme génératrices de nuisances (bruit, pollution, olfaction) de nature à porter atteinte à l'environnement.

Les dépôts de ferrailles, de matériaux et de déchets, les entreprises de cassage de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération.

Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement (cf. les dispositions particulières figurant en annexe).

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Le stationnement des caravanes et les installations de camping.

Les entrepôts.

ARTICLE UB 2... TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONTRAINTES PARTICULIERES

Les travaux confortatifs des bâtiments existants.

Pour les constructions autorisées, telles qu'elles sont définies ci-dessus, l'augmentation de la surface de plancher des bâtiments existants est limitée à :

- 5 m² de surface de plancher par logement existant, pour les habitations collectives.
- 20% de surface de plancher des commerces existants, pour les activités commerciales.
- L'extension et l'aménagement d'établissements ou installations existants, si les conditions suivantes sont respectées :

- l'établissement ou l'installation existant n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître pour se mettre en conformité aux règles applicables.
- Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.

La reconstruction d'un immeuble :

- après un sinistre ou dont la démolition est autorisée lorsque les travaux sont autorisés dans un délai de 4 ans après le sinistre ou la démolition, dans la limite de la surface de plancher du bâtiment détruit ou démoli,
- à condition que la qualité architecturale et d'environnement s'en trouve améliorée.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

1- Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodromes

La zone UB est située en zone de bruit D du PEB approuvé le 3 avril 2007. Les constructions autorisées dans la zone devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la réglementation en vigueur.

2 - Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres. (arrêté préfectoral du 10 mai 2001)

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

L'arrêté préfectoral du 10 mai 2001 portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres dans la commune de Saint Gratien au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolation acoustique. Ce plan est présenté en annexe du PLU (pièce 6.4).

3 - Protection des sites archéologiques

Les sites archéologiques sont répertoriés en annexe du présent règlement. Ils sont susceptibles de contenir des vestiges archéologiques.

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

4 - Terrains alluvionnaires compressibles

Dans ces secteurs, il importe aux constructeurs :

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

5 - Sols argileux

Dans ces secteurs, il importe aux constructeurs de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe 10 du présent règlement

6 - Gisement hydrominéral du lac d'Enghien-les-Bains

La commune d'Enghien-les-Bains, limitrophe de Saint Gratien, se distingue par ses ressources thermales qui sont peu profondes et à ce titre vulnérables aux activités anthropiques et notamment aux remaniements urbains. Ainsi, à l'intérieur des zones légendées "1", "2" et "3" (cf : plan joint en annexe 6.5.1 du PLU).

Au sein de la zone 1 qui présente une très forte vulnérabilité, doivent être interdits :

- Toute modification des écoulements et de la qualité de l'eau (pompages, rejets des eaux pluviales par puisard) ;
- Tout projet de géothermie ;
- Tous travaux dont la profondeur est susceptible de dépasser 10 mètres de profondeur ;
- Toute opération de dépollution non accompagnée par un hydrogéologue ;
- Toute infiltration artificielle des eaux de pluie par un système de puisard. Seule l'infiltration naturelle lente, au travers des sols en place est à favoriser ;
- Tout sondage destructif traversant potentiellement la formation du sable de Monceau. Seuls, les sondages carottés permettant de déterminer ou non la présence de tourbes situées à l'interface de la base des sables de Monceaux et le toit des calcaires de saint Ouen sont autorisés.

Au sein de la zone 1, doivent être autorisés sous conditions :

- Toute action de dépollution des sols sous réserve de mesures de suivi de l'opération par un hydrogéologue ;
- Tous travaux de fouille ou forage de plus de 2 m de profondeur soumis au non à autorisation d'urbanisme sous condition d'un accord préalable des services de la ville d'Enghien, de la DRIEE, de l'ARS et de la DDT ;
- Les ouvrages souterrains traversant différentes nappes doivent être sélectifs (ne capter qu'une seule

nappe d'eau à la fois) afin de ne pas mettre durablement en relations les différentes masses d'eau. Ils doivent être conçus dans les règles de l'art et comporter des dispositifs de protection vis-à-vis des eaux de surface. Ils doivent être rebouchés dans les règles de l'art avec des matériaux propres non issus du cutting de forage, et surmonté d'un bouchon cimenté.

Au sein de la zone 2 qui correspond à l'amont hydrographique de la nappe doivent être interdits :

- Tous travaux dont la profondeur est susceptible de dépasser 10 mètres de profondeur
- Tout projet de géothermie ;
- Toute opération de dépollution non accompagnée par un hydrogéologue ;
- Toute infiltration artificielle des eaux de pluie par un système de puisard. Seule l'infiltration naturelle lente, au travers des sols en place est à favoriser ;
- Tout sondage destructif traversant potentiellement la formation du sable de Monceau. Seuls, les sondages carottés permettant de déterminer ou non la présence de tourbes situées à l'interface de la base des sables de Monceaux et le toit des calcaires de saint Ouen, sont autorisés.

Au sein de la zone 2, doivent être autorisés sous conditions :

- Toute action de dépollution des sols sous réserve de mesures de suivi de l'opération par un hydrogéologue ;
- Tous travaux susceptibles de s'ancrer dans le toit des calcaires de Saint Ouen (ou dans les formations superficielles les couvrants) et/ou dans les sables de Beauchamp (ou toute formation marneuse ou argileuse située au-dessus des calcaires de Saint Ouen), sous réserve de la réalisation d'une étude d'impact sur la nappe hydrothermale, de l'avis préalable d'un hydrogéologue et de l'avis de la ville d'Enghien les bains ;
- Les ouvrages souterrains traversant différentes nappes doivent être sélectifs (ne capter qu'une seule nappe d'eau à la fois) afin de ne pas mettre durablement en relations les différentes masses d'eau. Ils doivent être conçus dans les règles de l'art et comporter des dispositifs de protection vis-à-vis des eaux de surface. Ils doivent être rebouchés dans les règles de l'art avec des matériaux propres non issus du cutting de forage, et surmonté d'un bouchon cimenté.

Au sein de la zone 3 doivent être interdits :

- Tous travaux dont la profondeur est susceptible de dépasser 10 mètres de profondeur ;
- Toute infiltration artificielle des eaux de pluie par un système de puisard. Seule l'infiltration naturelle lente, au travers des sols en place est à favoriser ;
- Tout projet de géothermie ;
- Tout sondage destructif traversant potentiellement la formation du sable de Monceau. Seuls, les sondages carottés permettant de déterminer ou non la présence de tourbes situées à l'interface de la base des sables de Monceaux et le toit des calcaires de saint Ouen sont autorisés.

Au sein de la zone 3, doivent être autorisés sous conditions :

- Tous travaux susceptibles de s'ancrer dans le toit des calcaires de Saint Ouen (ou dans les formations superficielles les couvrants) et/ou dans les sables de Beauchamp (ou toute formation marneuse ou argileuse située au-dessus des calcaires de Saint Ouen), sous réserve de la réalisation d'une étude d'impact sur la nappe hydrothermale, de l'avis préalable d'un hydrogéologue et de l'avis de la ville d'Enghien les bains ;

-Les ouvrages souterrains traversant différentes nappes doivent être sélectifs (ne capter qu'une seule nappe d'eau à la fois) afin de ne pas mettre durablement en relations les différentes masses d'eau. Ils doivent être conçus dans les règles de l'art et comporter des dispositifs de protection vis-à-vis des eaux de surface. Ils doivent être rebouchés dans les règles de l'art avec des matériaux propres non issus du cutting de forage, et surmonté d'un bouchon cimenté.

Au-delà de la zone 3 pour le bassin d'alimentation de la nappe thermique, doivent être autorisés sous conditions :

- Les travaux susceptibles d'atteindre le toit de la nappe dite de Saint-Ouen (exemple : fouilles, sondages, projets d'aménagement et de construction,...), sous réserve de la réalisation au préalable d'une étude d'impact sur la nappe hydrothermale réalisée par un hydrogéologue compétent ;

- Les ouvrages souterrains traversant différentes nappes doivent être sélectifs (ne capter qu'une seule nappe d'eau à la fois) afin de ne pas mettre durablement en relations les différentes masses d'eau. Ils doivent être conçus dans les règles de l'art et comporter des dispositifs de protection vis-à-vis des eaux de surface. Ils doivent être rebouchés dans les règles de l'art avec des matériaux propres non issus du cutting de forage, et surmonté d'un bouchon cimenté.

Section 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3... ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, en particulier dans les conditions de l'article R 111-5 du Code de l'Urbanisme.

1 – ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à la voie publique doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères.

2 – VOIRIE

Les voies publiques ou les voies et impasses privées nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 3,50 m. Toutefois, si elles desservent plus de 10 logements, leur largeur minimale sera de 5 mètres.

La longueur cumulée des voies en impasse, plateaux de retournement et des accès particuliers ne peut excéder 40 m.

Cette prescription de limitation de longueur 40 m des voies en impasse ne s'impose pas si les aménagements permettent d'assurer de bonnes conditions de circulation.

Les parties de voies en impasse créées pour la desserte des constructions doivent présenter à leur extrémité un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UB 4... DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

2 - ASSAINISSEMENT

a. – Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles, dans le réseau public d'assainissement, peut être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.

b. – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux dans le respect des prescriptions des règlements d'assainissement en vigueur, notamment en matière de gestion des eaux pluviales (en particulier respect du débit de fuite maximal).

Ainsi, toute construction ou extension ne devront pas aggraver la situation existante relative au ruissellement des eaux pluviales à la source au minimum pour les pluies courantes.

De manière à limiter les apports d'eaux pluviales dans le réseau public, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être mises en œuvre sur la parcelle.

Des dispositifs tels que des puits, des noues, bassins, récupérateurs d'eau, fossés drainants, réutilisation des eaux pour l'arrosage ... devront être prévus lors de toute opérations neuves.

3 – ELECTRICITE - TELEPHONE

L'alimentation électrique depuis le coffret ERDF situé en limite du domaine privé devra être enfouie jusqu'à la construction.

Les mêmes dispositions sont à prendre pour le réseau de téléphonie.

4 – RESEAU FUTUR DE COMMUNICATION

La ville pouvant, à terme, être équipée de réseaux de communication liée aux nouvelles technologies, un fourreau supplémentaire lié aux TIC devra être réalisé, conformément aux normes en vigueur.

5 – TELEVISION

Pour toute opération d'habitations groupées de plus de 10 logements, il sera fait l'obligation de l'installation d'une antenne collective. Cette implantation devra être conforme aux prescriptions précisées en annexe du présent règlement.

6 – DECHETS URBAINS ET ENCOMBRANTS

Des locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets (**équipés de dispositifs occultant totalement le stockage**) ainsi que des locaux « encombrants » doivent être créés pour toute opération de constructions à usage d'habitat collectif. Les prescriptions sont définies en annexe du présent règlement.

ARTICLE UB 5... CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)

Aucune prescription

ARTICLE UB 6... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 4 m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.

Si une ligne de recul est portée au plan, elle se substitue à l'alignement.

La distance, comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou collectifs, liés à la voirie et aux réseaux divers.

Les principes d'implantation des constructions par rapport aux voies ferrées et aux autoroutes et voies rapides sont présentés en annexe du présent règlement.

ARTICLE UB 7... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.

La distance de la marge d'isolement se calcule en tous points de la construction.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Façade avec baies supérieures à 0.25m²

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 m.

Façade sans baies ou baies inférieures ou égales à 0.25m²

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 2,50 mètres, si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies supérieures à 0.25m² à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher.

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 m.

Exceptions

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative, si l'une des conditions suivantes est respectée :

- la hauteur totale du mur construit au droit de cette limite séparative ne doit pas être supérieure à 2,60 m,
- lorsqu'une construction existe, en limite séparative sur le terrain voisin, le bâtiment à édifier peut s'y adosser à condition qu'il respecte la hauteur et la longueur du mur formant limite.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers.

ARTICLE UB 8... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur de la plus élevée avec un minimum de 4 m.

Lorsque la façade du bâtiment le moins élevé n'est pas percée de baies supérieures à 0.25m², dans sa partie faisant face à un bâtiment plus élevé, la distance entre les deux constructions sera au moins égale à la hauteur de la moins élevée avec un minimum de 4 m.

Cette distance est réduite de moitié, avec un minimum de 2,50 m pour les parties de construction en vis à vis qui ne comportent pas de baies supérieures à 0.25m², à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

ARTICLE UB 9... EMPRISE AU SOL

Pour les constructions autorisées, telles qu'elles sont définies à l'article 2, l'emprise au sol possible est limitée à celle de l'existant augmentée de :

- de 2 m² par logement existant, pour les habitations collectives.
- de 20% de l'emprise des commerces existants, pour les activités commerciales.

ARTICLE UB 10... HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (Voir définitions en annexe)

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 16 mètres et R+4+C. Un seul niveau de combles est autorisé.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous points du bâtiment.

La hauteur est soumise aux restrictions résultant des articles 6, 7 et 8.

Exceptions

Ne sont pas soumis à ces règles, les équipements publics liés à la voirie et aux réseaux divers lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction, dans la limite du bâtiment détruit.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour l'utilisation de la surface de plancher supplémentaire accordée.

ARTICLE UB 11... ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent être refusés, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et notamment l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27 du Code de l'Urbanisme).

a) Nature des matériaux

En règle générale, l'unité d'aspect de la construction sera recherchée par un traitement de même qualité pour l'ensemble des façades (matériaux et colorations).

Sont interdits

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou autre élément de revêtement, tels que les carreaux de plâtre, les briques creuses, les agglomérés de béton.... Les pastiches de construction sans rapport avec les styles régionaux.

b) Volumes et façades

Les volumes seront simples et devront respecter la forme urbaine et se rapprocher dans leurs proportions des types dominants du quartier.

Les façades latérales et arrières des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.

Le traitement des constructions annexes, garages, clôtures, extensions, doit être en harmonie avec la construction principale tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

Les superstructures et ouvrages techniques des constructions sur terrasse affectées aux machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers, chaufferie, conditionnement d'air, ainsi que les gaines de ventilation, souches de cheminées et capteur d'énergie seront intégrés à la construction et feront partie de la composition volumétrique d'ensemble. Ils seront traités avec les mêmes matériaux et dans la même qualité de finition que les façades.

Les extractions de gaz brûlés en façade sont interdites. Elles devront être évacuées en toiture.

c) Toitures

Les toitures doivent être en harmonie avec celles des constructions voisines.

Les toitures à 2 pentes des constructions nouvelles devront être comprises entre 30 et 45°.

La couverture sera de préférence de la tuile plate (ou mécanique à petit moule) de ton brun, rouge. Sont autorisés le zinc, le plomb, le cuivre, l'ardoise.

Les couvertures en matériaux ondulés, les bardages métalliques et fibrociment, les bardeaux asphaltés ainsi que les matériaux d'étanchéité bruts sont interdits.

d) Clôtures

-En bordure de rue:

Elles ne pourront comporter des parties pleines sur plus du tiers de leur hauteur et ne pourront dépasser une hauteur de 2 m. Elles seront d'un modèle simple et sans décoration inutile.

Toutefois un dispositif occultant de type festonnage de même nature que la clôture pourra être admis à l'arrière des ferronneries à condition qu'une unité de couleur soit respectée et que la hauteur du feston

- En limite séparative :

Les clôtures sont limitées à 2 m, elles pourront être constituées de murs pleins.

Cette règle ne s'applique pas aux clôtures existantes pour lesquelles la reconstruction à l'identique (hauteurs et matériaux) est autorisée.

Les clôtures constituées de panneaux de béton brut sont interdites.

Les coffrets de raccordements des concessionnaires (EDF/GDF, eau, etc) qui seraient éventuellement implantés en limite de propriété, devront être intégrés à la partie maçonnée des clôtures sur voie.

Les parties maçonnées des murets pourront dépasser le tiers de la hauteur autorisée pour masquer éventuellement ces coffrets.

e) Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques en façade sont interdites. Elles seront de préférence situées en toiture. Elles seront masquées et non visibles de la rue.

f) Panneaux solaires dans un périmètre de protection d'un monument historique

Pour rappel :

« Les panneaux solaires participent à l'aspect architectural de l'habitation suivant les articles L421-4 et R421-9 du Code de l'Urbanisme.

Lorsque l'implantation des panneaux se situe dans un périmètre de protection d'un monument historique en site inscrit ou classé, le projet doit être soumis et validé par l'Architecte des Bâtiments de France, même s'il se situe au sol. »

Pour le bâti existant et la construction neuve à caractère traditionnel :

L'installation des panneaux solaires ne doit pas être visible du domaine public. Côté jardin, la localisation des panneaux solaires sera privilégiée en partie basse des toitures sous réserve d'une bonne intégration, voire au sol. Il sera privilégié l'installation sur un petit volume proche ou adossé au corps du bâtiment principal (auvent, véranda, annexes).

Pour la construction neuve contemporaine :

L'installation des panneaux solaires sera prise en compte dès la conception du projet. Les panneaux seront considérés comme des éléments d'architecture à part entière.

Et dans tous les cas :

Les capteurs solaires seront de la même teinte que celle de la toiture, 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 UB 12... STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations, et à l'aménagement des locaux existants, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'accès aux places des parcs de stationnement, en bordure d'une voie publique, doit se faire par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique.

Normes de stationnement

Lors de toute opération de construction neuve, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies en annexe.

Un espace clos et couvert dédié au stationnement vélos doit être réalisé dans les constructions nouvelles conformément aux normes minimales définies à l'annexe 2 du règlement.

ARTICLE UB 13... ESPACES LIBRES

Dispositions générales :

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens de la conservation des plantations existantes.

Au moins 1 arbre de haute tige sera planté par 100 m² d'espace non construit et non occupé par les parcs de stationnement et voies privées.

30 % de la superficie totale du terrain devra être traitée d'une manière végétale.

Les jardins sur sous-sol ou dalle seront traités avec un minimum de 50 cm de terre végétale.

Aménagement particulier des marges de recul figurant au plan

Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement conformément aux dispositions de l'article 6, les marges de recul doivent recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige, plantes d'agrément, passages dallés, etc.).

Parcs de stationnement et leurs accès

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement. A partir de 500 m², ils doivent également être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

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

Section 3 –POSSIBILITE MAXIMALE D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14... COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n’est pas fixé de règles.

Section 4 –AUTRES REGLES

ARTICLE UB 15... PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Des dérogations aux règles des articles 6 sauf en cas d’alignement, 7 et 8 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d’isolations thermiques ou phoniques des constructions par l’extérieur, dans la limite d’une épaisseur de 0.30m.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d’un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud.

Les dispositifs nécessaires à l’utilisation des énergies renouvelables seront implantés conformément aux gabarits autorisés par le règlement et devront s’intégrer de façon harmonieuse.

En limites séparatives, les organes techniques de type pompe à chaleur (...) pour le chauffage des habitations devront respecter un retrait de 2.50m minimum.

ARTICLE UB 16... INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l’espace privé pour le raccordement au Très Haut Débit (THD).

Concernant les opérateurs des antennes relais : ils ne pourront construire un nouveau pylône qu’en dernier recours et ils devront rapporter un compte rendu technique justifiant de l’impossibilité de se raccorder sur un site existant dans un périmètre de 200 m au préalable à la demande d’instruction de leur dossier.

Les opérateurs devront tenir compte de l’intégration paysagère dans le choix de l’emplacement des nouveaux pylônes en présentant un volet esthétique afin de limiter les nuisances esthétiques.

Les pieds et abords des nouveaux pylônes devront être aménagés dans l’objectif de réduire leur perception visuelle.

ZONE UBZ

Zone économique destinée à recevoir principalement des bureaux, des commerces, des services et des équipements d'intérêt général collectif liés aux besoins de la population. Cette zone comprend un secteur UBZa dans lequel existe un parking.

Nota : L'application du règlement de la zone est assujettie à la lecture des annexes du présent règlement.

Section 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UBZ 1... TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les constructions d'industries lourdes.

Les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées à l'article UBZ2.

Les établissements et installations, classés ou non soumis à autorisation ou à déclaration, pouvant porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité, ou apporter des nuisances (bruit, pollution, olfaction) qui excède les inconvénients normaux de voisinage.

Les dépôts de ferrailles, de matériaux et de déchets, les entreprises de cassage de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération.

Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement (voir les dispositions particulières figurant en annexe).

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Le stationnement des caravanes et les installations de camping.

ARTICLE UBZ 2... TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONTRAINTES PARTICULIERES

Les constructions à usage d'habitation liées aux activités de la zone.

En secteur UBZa, les parcs de stationnement.

Les ouvrages d'utilité publique, à faible emprise, tels que transformateurs EDF, les locaux techniques liés aux constructions, sont autorisés sous réserve qu'ils s'intègrent aux constructions.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

1- Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodromes

La zone UBZ est située en zone de bruit D du PEB approuvé le 3 avril 2007. Les constructions autorisées dans la zone devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la réglementation en vigueur.

2 - Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres. (arrêté préfectoral du 10 mai 2001)

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

L'arrêté préfectoral du 10 mai 2001 portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres dans la commune de Saint Gratien au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolation acoustique. Ce plan est présenté en annexe du PLU (pièce 6.4).

3 - Protection des sites archéologiques

Les sites archéologiques sont répertoriés en annexe du présent règlement. Ils sont susceptibles de contenir des vestiges archéologiques.

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

4 - Sols argileux

Dans ces secteurs, il importe aux constructeurs de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe 10 du présent règlement

Section 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UBZ 3... ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, en particulier dans les conditions de l'article R 111-5 du Code de l'Urbanisme.

Les voies publiques ou les voies et impasses privées nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 3,50 m. Leur largeur minimale sera de 8 mètres en fonction de l'importance et de la destination des constructions.

Les parties de voies en impasse créées pour la desserte des constructions doivent présenter à leur extrémité un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à la voie publique doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE UBZ 4... DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable, soit par un branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par un captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

2 – ASSAINISSEMENT

a. – Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles, dans le réseau public d'assainissement, peut être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.

b. – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, le constructeur prend à sa charge la réalisation d'ouvrages conformes à l'avis des services compétents.

Ainsi, toute construction ou extension ne devront pas aggraver la situation existante relative au ruissellement des eaux pluviales à la source au minimum pour les pluies courantes.

Des dispositifs tels que des puits, des noues, bassins, récupérateurs d'eau, fossés drainants, réutilisation des eaux pour l'arrosage ... devront être prévus lors de toute opération neuve.

3 – ELECTRICITE - TELEPHONE

L'alimentation électrique depuis le coffret ERDF situé en limite du domaine privé devra être enfouie jusqu'à la construction.

Les mêmes dispositions sont à prendre pour le réseau de téléphonie.

4 – RESEAU FUTUR DE COMMUNICATION

La ville pouvant, à terme, être équipée de réseaux de communication liée aux nouvelles technologies, un fourreau supplémentaire lié aux TIC devra être réalisé, conformément aux normes en vigueur.

5 – DECHETS URBAINS ET ENCOMBRANTS

Des locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets (**équipés de dispositifs occultant totalement le stockage**) ainsi que des locaux « encombrants » doivent être créés pour toute opération de constructions à usage d'habitat collectif. Les prescriptions sont définies en annexe du présent règlement.

ARTICLE UBZ 5... CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)

Aucune prescription.

ARTICLE UBZ 6... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Boulevard Pasteur

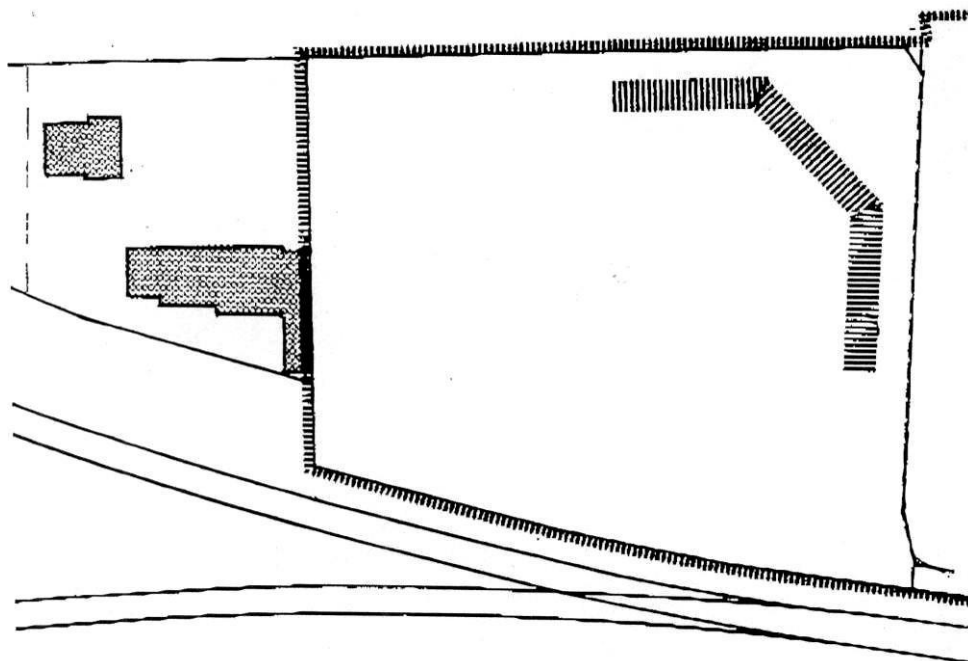
Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 4,50 mètres du domaine public.

Chemin départemental

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 4,50 mètres du domaine public.

Carrefour de l'Insurrection

Les constructions seront implantées conformément aux indications figurant au document graphique suivant.



Secteur UBZa :

Aucune prescription

ARTICLE UBZ 7... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions pourront s'implanter en limite ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

ARTICLE UBZ 8... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions peuvent être mitoyennes.

Dans le cas contraire, le rapport $L = H/2$ sera le minimum à respecter.

En cas de baies, le rapport $H=L$ devra être respecté, avec un minimum de 4 mètres.

Secteur UBZa :

Aucune prescription

ARTICLE UBZ 9... EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UBZ 10... HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (Voir définitions en annexe)

Il n'est pas fixé de règles.

Secteur UBZa :

La hauteur maximum correspond à R+4, soit 16 mètres mesurés du plancher fini du rez-de-chaussée à l'égout du toit.

ARTICLE UBZ 11... ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent constituer un ensemble présentant une unité de composition.

Il sera recherché l'harmonie des couleurs dans le choix des matériaux de façade.

Les prescriptions générales concernant les toitures ne s'appliquent pas à cette zone.

ARTICLE UBZ 12... STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations, et à l'aménagement des locaux existants, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'accès aux places des parcs de stationnement, en bordure d'une voie publique, doit se faire par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique.

Normes de stationnement

Lors de toute opération de construction neuve, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies en annexe.

Un espace clos et couvert dédié au stationnement vélos doit être réalisé dans les constructions nouvelles conformément aux normes minimales définies à l'annexe 2 du règlement.

ARTICLE UBZ 13... ESPACES LIBRES

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens de la conservation des plantations existantes.

Au moins 1 arbre de haute tige sera planté par 100 m² d'espace non construit et non occupé par les parcs de stationnement et voies privées.

30 % de la superficie totale du terrain devra être traitée d'une manière végétale.

Les jardins sur sous-sol ou dalle seront traités avec un minimum de 50 cm de terre végétale.

Aménagement particulier des marges de recul figurant au plan

Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement conformément aux dispositions de l'article 6, les marges de recul doivent recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige, plantes d'agrément, passages dallés, etc).

Parcs de stationnement et leurs accès

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement. A partir de 500 m², ils doivent également être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

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

Section 3 –POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UBZ 14... COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

UBZ : La Surface de plancher autorisée est de 11 000m²

UBZa : La Surface de plancher autorisée est de 5 260m²

Section 4 –AUTRES REGLES

ARTICLE UBZ 15... PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Des dérogations aux règles des articles 6 sauf en cas d'alignement, 7 et 8 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0.30m.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables seront implantés conformément aux gabarits autorisés par le règlement et devront s'intégrer de façon harmonieuse.

En limites séparatives, les organes techniques de type pompe à chaleur (...) pour le chauffage des habitations devront respecter un retrait de 2.50 m minimum.

ARTICLE UBZ 16... INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé pour le raccordement au Très Haut Débit (THD)

Concernant les opérateurs des antennes relais : ils ne pourront construire un nouveau pylône qu'en dernier recours et ils devront rapporter un compte rendu technique justifiant de l'impossibilité de se raccorder sur un site existant dans un périmètre de 200 m au préalable à la demande d'instruction de leur dossier. Les opérateurs devront tenir compte de l'intégration paysagère dans le choix de l'emplacement des nouveaux pylônes en présentant un volet esthétique afin de limiter les nuisances esthétiques. Les pieds et abords des nouveaux pylônes devront être aménagés dans l'objectif de réduire leur perception visuelle.

ZONE UG

Zone principalement destinée aux habitations. Elle comprend quatre secteurs :

- un secteur UGa et un secteur UGb correspondant à des secteurs opérationnels couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièces N°3 du PLU)
- un secteur UGc correspondant au secteur ICF rue de Verdun.
- un secteur UGp correspondant au périmètre d'étude boulevard Pasteur/rue de la Liberté.

Nota : L'application du règlement de la zone est assujettie à la lecture des annexes du présent règlement.

Section 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 1... TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les constructions et les groupements de constructions à usage d'activités industrielles et artisanales.
La construction ou l'extension d'équipements d'intérêts collectifs.

Les constructions à usage de bureaux autres que celles autorisées à l'article UG2, à l'exception des secteurs UGa et UGb.

Les constructions à usage d'habitation dont la longueur de façade est supérieure à 20 m, à l'exception des secteurs UGa, UGb et UGc. Dans le cas d'une extension d'une maison d'habitation existante, cette longueur est portée à 25m en zone UG.

Dans la zone UG à l'exception des secteurs UGa et UGb, au-delà de la bande de 25m toute construction à l'exception de celles autorisées à l'article UG2.

En UGp, toute construction nouvelle sauf celles autorisées à UG2.

Les entrepôts

Les dépôts de ferrailles, de matériaux et de déchets, les entreprises de cassage de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération.

Les activités génératrices de nuisances (bruit, pollution, olfaction) qui sont de nature à porter atteinte à l'environnement.

Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement (Cf. les dispositions particulières figurant en annexe).

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Le stationnement des caravanes non couvert et les installations de camping.

ARTICLE UG 2... TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONTRAINTES PARTICULIERES

Zone UG à l'exception des secteurs UGa, UGb

Au-delà de la bande de 25 m, mesurée à partir de la voie de desserte du terrain (alignement de la voie publique), ou de la marge de recul indiquée au plan, les seules constructions autorisées sont :

- les annexes dans la limite d'une surface totale de 20 m² de surface de plancher maximum ou de 25 m² d'emprise au sol maximum
- les piscines
- la démolition-reconstruction dans la limite de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU. Une majoration de 20% maximum de l'emprise au sol existante avant démolition pourra être consentie aux bâtiments à usage d'habitation et ce en respect de l'emprise au sol définie à l'article UG 9.
- l'extension des constructions existantes à usage d'habitation déjà situées entièrement ou partiellement au-delà de la bande des 25m, cette dernière ne devant pas conduire à une augmentation de plus de 20% de l'emprise au sol qui existait à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite autorisée à l'article UG 9.

L'emprise au sol des annexes (remises, garages...) et des piscines ne sera pas prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol existante.

Pour les terrains situés à l'angle de rues, cette disposition ne s'impose que par rapport à une seule des voies bordant le terrain.

En secteur UGp :

L'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 20 m² de surface de plancher maximum ou de 25 m² d'emprise au sol maximum.

Zone UG :

Les bureaux dans la limite de 40m² surface de plancher, aucun signe ne matérialisant l'existence d'une activité ne devra être visible depuis l'extérieur pour les activités créées, hormis les plaques sur rue de petites dimensions.

Secteurs UGa et UGb :

Les nouvelles constructions dans le cadre d'une opération d'ensemble correspondant au périmètre du secteur.

L'extension et l'aménagement d'établissements ou installations existants, si les conditions suivantes sont respectées :

- L'établissement ou l'installation existant n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître pour se mettre en conformité aux règles applicables.
- Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.

Les installations, les constructions de toute nature et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire

Les équipements publics compatibles avec le fonctionnement du service ferroviaire.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

1- Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodromes

La zone UG est située en zone de bruit D du PEB approuvé le 3 avril 2007. Les constructions autorisées dans la zone devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la réglementation en vigueur.

2 - Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres. (Arrêté préfectoral du 10 mai 2001)

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

L'arrêté préfectoral du 10 mai 2001 portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres dans la commune de Saint Gratien au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolement acoustique. Ce plan est présenté en annexe du PLU (pièce 6.4).

3 - Protection des sites archéologiques

Les sites archéologiques sont répertoriés en annexe du présent règlement. Ils sont susceptibles de contenir des vestiges archéologiques.

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

4 - Terrains alluvionnaires compressibles

Dans ces secteurs, il importe aux constructeurs :

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

5 - Sols argileux

Dans ces secteurs, il importe aux constructeurs de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe 10 du présent règlement.

6 - Gisement hydrominéral du lac d'Enghien-les-Bains

La commune d'Enghien-les-Bains, limitrophe de Saint Gratien, se distingue par ses ressources thermales qui sont peu profondes et à ce titre vulnérables aux activités anthropiques et notamment aux remaniements urbains. Ainsi, à l'intérieur des zones légendées "1", "2" et "3" (cf : plan joint en annexe 6.5.1 du PLU) :

Au sein de la zone 1 qui présente une très forte vulnérabilité, doivent être interdits :

- Toute modification des écoulements et de la qualité de l'eau (pompages, rejets des eaux pluviales par puisard) ;
- Tout projet de géothermie ;
- Tous travaux dont la profondeur est susceptible de dépasser 10 mètres de profondeur ;
- Toute opération de dépollution non accompagnée par un hydrogéologue ;
- Toute infiltration artificielle des eaux de pluie par un système de puisard. Seule l'infiltration naturelle lente, au travers des sols en place est à favoriser ;
- Tout sondage destructif traversant potentiellement la formation du sable de Monceau. Seuls, les sondages carottés permettant de déterminer ou non la présence de tourbes situées à l'interface de la base des sables de Monceaux et le toit des calcaires de saint Ouen sont autorisés.

Au sein de la zone 1, doivent être autorisés sous conditions :

- Toute action de dépollution des sols sous réserve de mesures de suivi de l'opération par un hydrogéologue ;
- Tous travaux de fouille ou forage de plus de 2 m de profondeur soumis au non à autorisation d'urbanisme sous condition d'un accord préalable des services de la ville d'Enghien, de la DRIEE, de l'ARS et de la DDT ;
- Les ouvrages souterrains traversant différentes nappes doivent être sélectifs (ne capter qu'une seule nappe d'eau à la fois) afin de ne pas mettre durablement en relations les différentes masses d'eau. Ils

doivent être conçus dans les règles de l'art et comporter des dispositifs de protection vis-à-vis des eaux de surface. Ils doivent être rebouchés dans les règles de l'art avec des matériaux propres non issus du cutting de forage, et surmonté d'un bouchon cimenté.

Au sein de la zone 2 qui correspond à l'amont hydrographique de la nappe doivent être interdits :

- Tous travaux dont la profondeur est susceptible de dépasser 10 mètres de profondeur
- Tout projet de géothermie ;
- Toute opération de dépollution non accompagnée par un hydrogéologue ;
- Toute infiltration artificielle des eaux de pluie par un système de puisard. Seule l'infiltration naturelle lente, au travers des sols en place est à favoriser ;
- Tout sondage destructif traversant potentiellement la formation du sable de Monceau. Seuls, les sondages carottés permettant de déterminer ou non la présence de tourbes situées à l'interface de la base des sables de Monceaux et le toit des calcaires de saint Ouen, sont autorisés.

Au sein de la zone 2, doivent être autorisés sous conditions :

- Toute action de dépollution des sols sous réserve de mesures de suivi de l'opération par un hydrogéologue ;
- Tous travaux susceptibles de s'ancrer dans le toit des calcaires de Saint Ouen (ou dans les formations superficielles les couvrants) et/ou dans les sables de Beauchamp (ou toute formation marneuse ou argileuse située au-dessus des calcaires de Saint Ouen), sous réserve de la réalisation d'une étude d'impact sur la nappe hydrothermale, de l'avis préalable d'un hydrogéologue et de l'avis de la ville d'Enghien les bains ;
- Les ouvrages souterrains traversant différentes nappes doivent être sélectifs (ne capter qu'une seule nappe d'eau à la fois) afin de ne pas mettre durablement en relations les différentes masses d'eau. Ils doivent être conçus dans les règles de l'art et comporter des dispositifs de protection vis-à-vis des eaux de surface. Ils doivent être rebouchés dans les règles de l'art avec des matériaux propres non issus du cutting de forage, et surmonté d'un bouchon cimenté.

Au sein de la zone 3 doivent être interdits :

- Tous travaux dont la profondeur est susceptible de dépasser 10 mètres de profondeur ;
- Toute infiltration artificielle des eaux de pluie par un système de puisard. Seule l'infiltration naturelle lente, au travers des sols en place est à favoriser ;
- Tout projet de géothermie ;
- Tout sondage destructif traversant potentiellement la formation du sable de Monceau. Seuls, les sondages carottés permettant de déterminer ou non la présence de tourbes situées à l'interface de la base des sables de Monceaux et le toit des calcaires de saint Ouen sont autorisés.

Au sein de la zone 3, doivent être autorisés sous conditions :

- Tous travaux susceptibles de s'ancrer dans le toit des calcaires de Saint Ouen (ou dans les formations superficielles les couvrants) et/ou dans les sables de Beauchamp (ou toute formation marneuse ou argileuse située au-dessus des calcaires de Saint Ouen), sous réserve de la réalisation d'une étude d'impact sur la nappe hydrothermale, de l'avis préalable d'un hydrogéologue et de l'avis de la ville d'Enghien les bains ;

-Les ouvrages souterrains traversant différentes nappes doivent être sélectifs (ne capter qu'une seule nappe d'eau à la fois) afin de ne pas mettre durablement en relations les différentes masses d'eau. Ils doivent être conçus dans les règles de l'art et comporter des dispositifs de protection vis-à-vis des eaux de surface. Ils doivent être rebouchés dans les règles de l'art avec des matériaux propres non issus du cutting de forage, et surmonté d'un bouchon cimenté.

Au-delà de la zone 3 pour le bassin d'alimentation de la nappe thermique, doivent être autorisés sous conditions :

- Les travaux susceptibles d'atteindre le toit de la nappe dite de Saint-Ouen (exemple : fouilles, sondages, projets d'aménagement et de construction,...), sous réserve de la réalisation au préalable d'une étude d'impact sur la nappe hydrothermale réalisée par un hydrogéologue compétent ;

- Les ouvrages souterrains traversant différentes nappes doivent être sélectifs (ne capter qu'une seule nappe d'eau à la fois) afin de ne pas mettre durablement en relations les différentes masses d'eau. Ils doivent être conçus dans les règles de l'art et comporter des dispositifs de protection vis-à-vis des eaux de surface. Ils doivent être rebouchés dans les règles de l'art avec des matériaux propres non issus du cutting de forage, et surmonté d'un bouchon cimenté.

- 7 Protection des zones humides

Une partie de la zone UG est concernée par une zone humide de classe 3 (Cf. annexe n° 6.5.3 du PLU « Carte des Zones Humides »). Les terrains classés en classe 3 doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide.

Préalablement à tout projet se situant au sein d'une enveloppe de probabilité de présence fortes et moyennes de zone humide identifiée sur la carte en annexe du PLU, le pétitionnaire devra vérifier le caractère humide des parcelles ou partie de parcelles concernées en menant un inventaire terrain (botanique et pédologique).

En cas d'identification d'une zone humide, toute construction et toutes activités qui nuiraient à la préservation du caractère humide de la zone humide et notamment les affouillements, remblais, exhaussements des sols, dépôts de matériaux, assèchements ou mises en eau, temporaires ou permanents, à l'exception des travaux visant à restaurer ou entretenir la zone humide sont interdits.

La carte de probabilité de présence des zones humides figure à l'annexe 6.5.4 du PLU.

Section 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 3... ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, en particulier dans les conditions de l'article R 111-5 du Code de l'Urbanisme.

1 – ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à la voie publique doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères.

Un seul accès véhicule et un seul accès piéton est autorisé par terrain sauf en secteur UGc.

2 – VOIRIE

Les voies publiques ou les voies et impasses privées nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 3,50 m. Toutefois, si elles desservent plus de 10 logements, leur largeur minimale sera de 5 mètres.

Les parties de voies en impasse créées pour la desserte des constructions doivent présenter à leur extrémité un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour.

La longueur cumulée des voies en impasse, plateaux de retournement et des accès particuliers ne peut excéder 25 m à l'exception des secteurs UGa, UGb, UGc et pour les constructions autorisées à l'article UG2.

ARTICLE UG 4... DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

2 - ASSAINISSEMENT

a. – Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. L'évacuation des eaux résiduelles industrielles, dans le réseau public d'assainissement, peut être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.

b. – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux dans le respect des prescriptions des règlements d'assainissement en vigueur, notamment en matière de gestion des eaux pluviales (en particulier respect du débit de fuite maximal).

Ainsi, toute construction ou extension ne devront pas aggraver la situation existante relative au ruissellement des eaux pluviales à la source au minimum pour les pluies courantes.

De manière à limiter les apports d'eaux pluviales dans le réseau public, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être mises en œuvre sur la parcelle.

Des dispositifs tels que des puits, des noues, bassins, récupérateurs d'eau, fossés drainants, réutilisation des eaux pour l'arrosage ... devront être prévus lors de toute opérations neuve.

3 – ELECTRICITE - TELEPHONE

L'alimentation électrique depuis le coffret ERDF situé en limite du domaine privé devra être enfouie jusqu'à la construction.

Les mêmes dispositions sont à prendre pour le réseau de téléphonie.

4 – RESEAU FUTUR DE COMMUNICATION

La ville pouvant, à terme, être équipée de réseaux de communication liés aux nouvelles technologies, un fourreau supplémentaire lié aux TIC devra être réalisé, conformément aux normes en vigueur.

5 – TELEVISION

Pour toute opération d'habitations groupées de plus de 10 logements, il sera fait l'obligation de l'installation d'une antenne collective. Cette implantation devra être conforme aux prescriptions présentées en annexe du présent règlement.

6 – DECHETS URBAINS ET ENCOMBRANTS

Des locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets (**équipés de dispositifs occultant totalement le stockage**) ainsi que des locaux « encombrants » doivent être créées pour toute opération de constructions à usage d'habitat collectif. Les prescriptions sont définies en annexe du présent règlement.

ARTICLE UG 5... CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UG 6... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En zone UG

Sauf dans le cas d'un alignement, d'un front bâti ou d'une marge de recul portés au plan, les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

Exceptions

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- lorsqu'il s'agit de modifications, transformations, d'extensions ou de surélévations de bâtiments existants, s'ils ne sont pas susceptibles de compromettre l'élargissement à long terme de la voie, de réduire la marge de recul de fait des bâtiments existants et sous réserve du respect des deux conditions suivantes :
 - . la longueur des bâtiments nouveaux doit être inférieure ou égale à 6 m,
 - . la surface au sol de la construction existante doit être supérieure à 45 m².
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers.

Les principes d'implantation des constructions par rapport aux voies ferrées et aux autoroutes et voies rapides sont présentés en annexe du présent règlement.

Secteurs UGa et UGb : Il n'est pas fixé de règles, sauf si des dispositions sont prévues au document graphique.

Secteur UGc : les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul de 2 mètres minimum de l'alignement.

ARTICLE UG 7... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

La distance de la marge d'isolement se calcule en tous points de la construction.

REGLES GENERALES APPLICABLES AUX MARGES D'ISOLEMENT

Façade avec baies supérieures à 0.25m²

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 m.

Façade sans baies ou baies inférieures ou égales à 0.25m²

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 2,50 mètres si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies supérieures à 0.25 m², à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher.

Dans le cas des propriétés bâties dont le terrain d'assiette est divisé pour créer un ou des lots à bâtir, la construction sise sur le terrain Mère, conforme aux prescriptions de l'article devra le rester suite à la division et dans un cas de non-conformité originelle, celle-ci ne devra pas être aggravée. Cette disposition ne s'applique pas au secteur UGc.

Secteurs UG et UGc :

- Terrains dont la largeur de façade est supérieure à 20 m

Les constructions doivent respecter les marges d'isolement.

- Terrains dont la largeur de façade est comprise entre 8 m et 20 m

. **Dans une bande de 25 m de profondeur**, mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul indiquée au plan :

Les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou sur les deux limites latérales, à défaut les marges d'isolement s'imposent.

. **Au-delà de la bande de 25 m**, les marges d'isolement s'imposent.

- Terrains dont la largeur de façade est inférieure ou égale à 8 m

Les constructions doivent être édifiées sur les deux limites latérales. En fond de terrain, les marges d'isolement doivent être respectées.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

Exceptions à la marge d'isolement obligatoire :

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative, si l'une des conditions suivantes est respectée :

- la hauteur totale du mur construit au droit de cette limite séparative ne doit pas être supérieure à 2,60 m,
- lorsqu'une construction existe, en limite séparative sur le terrain voisin, le bâtiment à édifier peut s'y adosser à condition qu'il respecte la hauteur et la longueur du mur formant limite.

Secteurs UGa et UGb :

Les constructions pourront s'implanter en limite séparative. En cas de recul, il est fait application de la règle générale aux marges d'isolement.

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables dans l'ensemble de la zone :

Aux modifications, transformations, extensions, ou de surélévations de bâtiments d'habitation existants dont la surface de plancher est au moins égale à 45 m² et dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition :

- que l'extension du bâtiment existant n'aggrave pas la marge d'isolement,
- qu'il ne soit pas créé de baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail faisant face à une limite séparative.

Cas particuliers :

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers
- aux constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

Terrasses et balcons :

La règle générale s'applique aux terrasses et balcons d'une hauteur de plus de 0,60 m. par rapport au terrain naturel.

- Dans le cas d'une terrasse ou d'un balcon situés à moins de 4 mètres d'une limite séparative, un dispositif écran fixe de 1,90 mètre de haut sera prévu.
- Dans le cas d'une terrasse ou d'un balcon situé en limite séparative, un dispositif écran fixe de 1,90 mètre de haut complété par un retour de même hauteur et de 0,60 mètre de large sera prévu.

Piscines :

Les piscines enterrées (c'est-à-dire dont la plage ne dépasse pas le niveau du terrain naturel) ainsi que les piscines dites « hors sols » ou partiellement « hors sol » doivent respecter une marge de recul d'au moins 2.50 mètres au minimum au droit des limites séparatives.

Toute demande d'installation doit être dotée d'une notice descriptive des eaux de sortie de bassin conformément à la réglementation de la CAPV (Communauté d'agglomération Plaine Vallée).

ARTICLE UG 8... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës à usage d'habitation implantées sur une même propriété, doivent être à une distance en tout point l'une de l'autre d'au moins 15 mètres. Pour les autres constructions (garages, annexes, abris de jardin et bureaux dans la limite de 40m²), cette distance est ramenée à 4 mètres.

Secteurs UGa, UGb et UGc :

Aucune prescription.

ARTICLE UG 9... EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie totale de la propriété.

Dans le cas des propriétés bâties, dont le terrain d'assiette est divisé pour créer un ou des lots à bâtir, le terrain Mère doit être conforme à la règle de l'emprise au sol et dans tous les cas, sa division ne doit pas aggraver un cas de non-conformité originelle. Cette disposition ne s'applique pas au secteur UGc.

Exceptions

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers
- aux constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

ARTICLE UG 10... HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (Voir définitions en annexe)

Secteurs UG et UGc :

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 3 niveaux soit 7 mètres.

Secteurs UGa et UGb :

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 4 niveaux soit R+2+C ou R+2+attique.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous points du bâtiment.

La hauteur est soumise aux restrictions résultant des articles 6, 7 et 8.

Un seul niveau de combles est autorisé.

Exceptions

Ne sont pas soumis à ces règles :

- les équipements publics liés à la voirie et aux réseaux divers lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient
- les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

En cas d'extension d'une construction existante, lorsque sa hauteur dépasse le plafond de la hauteur autorisée dans la zone, il peut être autorisé une hauteur plafond de 8m pour l'extension de la construction.

ARTICLE UG 11... ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent être refusés, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et notamment l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 du Code de l'Urbanisme).

a) Nature des matériaux

En règle générale, l'unité d'aspect de la construction sera recherchée par un traitement de même qualité pour l'ensemble des façades (matériaux et colorations).

Sont interdits:

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou autre élément de revêtement, tels que les carreaux de plâtre, les briques creuses, les agglomérés de béton.... Les pastiches de construction sans rapport avec les styles régionaux.

b) Volumes et façades

Les volumes seront simples et devront respecter la forme urbaine et se rapprocher dans leurs proportions des types dominants du quartier.

Les façades latérales et arrières des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.

Le traitement des constructions annexes, garages, clôtures, extensions, surélévations, doit être en harmonie avec la construction principale tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

Les superstructures et ouvrages techniques des constructions sur terrasse affectées aux machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers, chaufferie, conditionnement d'air, ainsi que les gaines de ventilation, souches de cheminées et capteur d'énergie seront intégrés à la construction et feront partie de la composition volumétrique d'ensemble. Ils seront traités avec les mêmes matériaux et dans la même qualité de finition que les façades.

Les extractions de gaz brûlés en façade sont interdites. Elles devront être évacuées en toiture.

c) Toitures

Les toitures doivent être en harmonie avec celles des constructions voisines.

Les toitures à 2 pentes des constructions nouvelles devront être comprises entre 30 et 45°.

La couverture sera de préférence de la tuile plate (ou mécanique) à petit moule de ton brun, rouge.

Sont autorisées les couvertures de zinc, plomb, cuivre, ardoise.

Les toits monopentes ainsi que les terrasses sont autorisés.

Les toitures terrasses végétalisées seront à privilégier.

Sont interdits

Les couvertures en matériaux ondulés, les bardages métalliques et fibrociment, les bardeaux asphaltés ainsi que les matériaux d'étanchéité brute.

d) Clôtures

- En bordure de rue :

Elles peuvent atteindre 2 mètres de haut maximum.

Elles doivent être d'un modèle simple et sans décoration inutile.

Elles peuvent être constituées d'un muret haut de 70 cm maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie ou de panneaux pleins.

Dans le cas de dispositifs à claire-voie, un agencement occultant de type festonnage de même nature que la clôture peut être admis à l'arrière des ferronneries à condition qu'une unité de couleur soit respectée et que la hauteur du feston soit inférieure ou égale à la hauteur de la clôture.

Ces dispositions s'appliquent également aux portails et aux portillons.

Les murs pleins, les cannisses et le PVC sont proscrits.

Les coffrets de raccordements des concessionnaires (EDF/GDF, eau, etc.) qui seraient éventuellement implantés en limite de propriété, devront être intégrés à la partie maçonnée des clôtures sur voie.

Les parties maçonnées pourront alors dépasser 70 cm de hauteur pour intégrer et éventuellement masquer ces coffrets.

Le portail de l'accès véhicule au terrain ne peut dépasser 3 mètres de largeur excepté dans les voies où le stationnement est interdit, dans ce cas la largeur pourra être portée à 4 mètres maximum.

Exceptions :

- Cette réglementation ne s'applique pas aux clôtures existantes pour lesquelles la reconstruction à l'identique (hauteur et matériaux) est autorisée.
- En secteur UGa, les clôtures pourront comporter des parties pleines à hauteur de 1,50 mètre maximum.

- En limite séparative :

Les clôtures sont limitées à 2 mètres. Elles pourront être constituées de murs pleins.

Les clôtures constituées de panneaux de béton brut sont interdites.

e) Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques en façade sont interdites. Elles seront de préférence situées en toiture. Elles seront masquées et non visibles de la rue.

f) Élément du patrimoine repéré au document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

La démolition de la façade de la construction est interdite. Sa restructuration, restauration, ou modification, doit conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du P.L.U., ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.

La liste de ces éléments de patrimoine bâti remarquable et leurs prescriptions figurent en annexe 11 du présent règlement et ils sont identifiés sur le document graphique de manière individuelle « Patrimoine bâti et paysage remarquable ».

g) Panneaux solaires

Pour rappel :

« Les panneaux solaires participent à l'aspect architectural de l'habitation suivant les articles L421-4 et R421-9 du Code de l'Urbanisme.

Lorsque l'implantation des panneaux se situe dans un périmètre de protection d'un monument historique en site inscrit ou classé, le projet doit être soumis et validé par l'Architecte des Bâtiments de France, même s'il se situe au sol. »

Pour le bâti existant et la construction neuve à caractère traditionnel :

L'installation des panneaux solaires ne doit pas être visible du domaine public. Côté jardin, la localisation des panneaux solaires sera privilégiée en partie basse des toitures sous réserve d'une bonne intégration, voire au sol. Il sera privilégié l'installation sur un petit volume proche ou adossé au corps du bâtiment principal (auvent, véranda, annexes).

Pour la construction neuve contemporaine :

L'installation des panneaux solaires sera prise en compte dès la conception du projet. Les panneaux seront considérés comme des éléments d'architecture à part entière.

Et dans tous les cas :

Les capteurs solaires seront de la même teinte que celle de la toiture, 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 UG 12... STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations, et à l'aménagement des locaux existants, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'accès aux places des parcs de stationnement, en bordure d'une voie publique, doit se faire par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique.

Dans le cas de constructions nouvelles, il y a obligation de réaliser au moins une place de stationnement par logement en garage. Pour les opérations de collectifs, 80% des places devront être réalisées en sous-sol ou en garage.

Un espace clos et couvert dédié au stationnement vélos doit être réalisé dans les constructions nouvelles conformément aux normes minimales définies à l'annexe 2 du règlement.

Dans le cas d'extension créant un ou des logements supplémentaires ou dans le cadre de la modification d'une habitation en plusieurs logements, des aires de stationnements doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes définies en annexe2.

Dans le cas de division foncière visant à créer un ou des lots à bâtir, le nombre de place(s) de stationnement existant couverte(s) ou non couverte(s) avant division doit être maintenu sur le lot supportant la ou les construction(s) d'origine.

Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux secteurs UGa et UGb.

Normes de stationnement

Lors de toute opération de construction neuve, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies en annexe.

ARTICLE UG 13... ESPACES LIBRES

Dispositions générales

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens de la conservation des plantations existantes. Pour préserver la perméabilisation des sols, l'utilisation de matériaux drainants sera privilégiée lors de nouvelles constructions et/ou extensions pour l'aménagement des espaces libres tels que les accès véhicules, cheminement piéton terrasse (...) et aménagement extérieures, places de stationnement à l'intérieur de la propriété.

Au moins 1 arbre de haute tige sera planté par 100m² d'espace non construit et non occupé par les parcs de stationnement et voies privées.

Sont interdites les plantations d'espèces exotiques envahissantes dont la liste figure en annexe n°12 du règlement.

Ne sont autorisés que les arbres endogènes dont la liste figure en annexe n° 13 du règlement. Ne seront donc, autorisés que les arbustes figurant à cette même liste.

Zone UG :

50 % minimum de la superficie totale du terrain devra être plantée.

Dans le cas des propriétés bâties dont le terrain d'assiette est divisé pour créer un ou des lots à bâtir, le terrain Mère doit être conforme à la règle sur les espaces libres et dans tous les cas, sa division ne doit pas aggraver un cas de non-conformité originelle. Cette disposition ne s'applique pas au secteur UGc.

Secteurs UGa et UGb :

25% minimum de la superficie totale du secteur devra être traité en espace vert.

Les jardins sur sous-sol ou dalle seront traités avec un minimum de 50 cm de terre végétale.

La perméabilité du sol aux précipitations doit être privilégiée dans la propriété. Les éléments minéraux (allées piétonnes, trémies d'accès aux sous-sols, voie d'accès, stationnement...) doivent représenter une proportion mesurée de l'espace et participer par leur traitement à l'aménagement paysager et écologique par l'utilisation si possible de surface drainante.

Secteur UGc :

20 % minimum de la superficie totale du terrain devra être plantée.

13.2 Espaces Boisés Classés

Les terrains indiqués au plan par des cercles fins sont classés Espaces Boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions des articles L.113-1 et 2 du code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par les articles L.113-1 et 2 du code de l'urbanisme.

13-3 Aménagement particulier des marges de recul figurant au plan

Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement conformément aux dispositions de l'article 6, les marges de recul doivent recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige, plantes d'agrément, passages dallés, etc).

13-4 Parcs de stationnement et leurs accès

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement. Ils doivent également être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives, à partir d'une surface de plus de 500 m².

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

13-5 Les éléments du patrimoine protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme Les espaces verts protégés

Sur les terrains mentionnés au document graphique comme faisant l'objet de la protection des espaces verts, toute construction est interdite à l'exception des locaux annexes, abris de jardins, accès piéton.

13-6 Espaces verts – Plantations à réaliser

Les terrains mentionnés au document graphique comme faisant l'objet de la création d'espaces verts et de plantations devront recevoir un aménagement paysager (arbres, arbustes, haies,...).

13.7 Eléments du patrimoine paysager remarquable repéré au document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme L'abattage de l'arbre est interdit.

La liste de ces éléments de patrimoine paysager remarquable et leurs prescriptions figurent en annexe 11 du présent règlement et ils sont identifiés sur le document graphique de manière individuelle « Patrimoine bâti et paysage remarquable ».

Section 3 –POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 14... COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règles.

Section 4 –AUTRES REGLES

ARTICLE UG 15... PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Des dérogations aux règles des articles 6 sauf en cas d'alignement, 7 et 8 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0.30m.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables seront implantés conformément aux gabarits autorisés par le règlement et devront s'intégrer de façon harmonieuse.

En limites séparatives, les organes techniques de type pompe à chaleur (...) pour le chauffage des habitations devront respecter un retrait de 2.50 m minimum.

ARTICLE UG 16... INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé pour le raccordement au Très Haut Débit (THD)

Concernant les opérateurs des antennes relais : ils ne pourront construire un nouveau pylône qu'en dernier recours et ils devront rapporter un compte rendu technique justifiant de l'impossibilité de se raccorder sur un site existant dans un périmètre de 200 m au préalable à la demande d'instruction de leur dossier.

Les opérateurs devront tenir compte de l'intégration paysagère dans le choix de l'emplacement des nouveaux pylônes en présentant un volet esthétique afin de limiter les nuisances esthétiques.

Les pieds et abords des nouveaux pylônes devront être aménagés dans l'objectif de réduire leur perception visuelle.

ZONE UI

Zone d'activité destinée à recevoir des établissements industriels, scientifiques et techniques, et des activités artisanales et de services.

Cette zone comprend un secteur UIb destiné à accueillir une opération d'ensemble.

Nota : L'application du règlement de la zone est assujettie à la lecture des annexes du présent règlement.

Section 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 1... TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les dépôts de ferraille, de matériaux et de déchets, les entreprises de cassage de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération, à l'exception des dépôts liés aux activités autorisées dans la zone.

Les activités telles que définies à l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme, génératrices de nuisances (bruit, pollution, olfaction) de nature à porter atteinte à l'environnement, autres que celles autorisées à l'article UI2.

Les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées à l'article UI2.

Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement (Cf. les dispositions particulières figurant en annexe).

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Le stationnement des caravanes et les installations de camping.

ARTICLE UI 2... TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONTRAINTES PARTICULIERES

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.

Secteur UIb :

Les constructions à usage d'activités telles que définies à l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme et uniquement dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Les activités polluantes ou bruyantes à condition :

- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.

La reconstruction d'un immeuble :

- après un sinistre ou dont la démolition est autorisée lorsque les travaux sont autorisés dans un délai de 4 ans après le sinistre ou la démolition, dans la limite de la surface de plancher du bâtiment détruit ou démoli,
- à condition que la qualité architecturale et environnementale s'en trouve améliorée.

Les installations, les constructions de toute nature et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire.

Les équipements publics compatibles avec le fonctionnement du service ferroviaire.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

1- Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodromes

La zone UI est située en zone de bruit D du PEB approuvé le 3 avril 2007. Les constructions autorisées dans la zone devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la réglementation en vigueur.

2 - Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres. (arrêté préfectoral du 10 mai 2001)

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

L'arrêté préfectoral du 10 mai 2001 portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres dans la commune de Saint Gratien au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolement acoustique. Ce plan est présenté en annexe du PLU (pièce 6.4).

3 - Sols argileux

Dans ces secteurs, il importe aux constructeurs de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe 10 du présent règlement

4 Gisement hydrominéral du lac d'Enghien-les-Bains

La commune d'Enghien-les-Bains, limitrophe de Saint Gratien, se distingue par ses ressources thermales qui sont peu profondes et à ce titre vulnérables aux activités anthropiques et notamment aux remaniements urbains.

Ainsi, à l'intérieur des zones légendées 1, 2, 3 (cf. : plan joint en annexe 6. 5.1 du PLU) :

Au sein de la zone 1 qui présente une très forte vulnérabilité, doivent être interdits :

- Toute modification des écoulements et de la qualité de l'eau (pompages, rejets des eaux pluviales par puisard) ;
- Tout projet de géothermie ;
- Tous travaux dont la profondeur est susceptible de dépasser 10 mètres de profondeur ;
- Toute opération de dépollution non accompagnée par un hydrogéologue ;
- Toute infiltration artificielle des eaux de pluie par un système de puisard. Seule l'infiltration naturelle lente, au travers des sols en place est à favoriser ;
- Tout sondage destructif traversant potentiellement la formation du sable de Monceau. Seuls, les sondages carottés permettant de déterminer ou non la présence de tourbes situées à l'interface de la base des sables de Monceaux et le toit des calcaires de saint Ouen sont autorisés.

Au sein de la zone 1, doivent être autorisés sous conditions :

- Toute action de dépollution des sols sous réserve de mesures de suivi de l'opération par un hydrogéologue ;
- Tous travaux de fouille ou forage de plus de 2 m de profondeur soumis au non à autorisation d'urbanisme sous condition d'un accord préalable des services de la ville d'Enghien, de la DRIEE, de l'ARS et de la DDT ;
- Les ouvrages souterrains traversant différentes nappes doivent être sélectifs (ne capter qu'une seule nappe d'eau à la fois) afin de ne pas mettre durablement en relations les différentes masses d'eau. Ils doivent être conçus dans les règles de l'art et comporter des dispositifs de protection vis-à-vis des eaux de surface. Ils doivent être rebouchés dans les règles de l'art avec des matériaux propres non issus du cutting de forage, et surmonté d'un bouchon cimenté.

Au sein de la zone 2 qui correspond à l'amont hydrographique de la nappe doivent être interdits :

- Tous travaux dont la profondeur est susceptible de dépasser 10 mètres de profondeur
- Tout projet de géothermie ;
- Toute opération de dépollution non accompagnée par un hydrogéologue ;

-Toute infiltration artificielle des eaux de pluie par un système de puisard. Seule l'infiltration naturelle lente, au travers des sols en place est à favoriser ;

-Tout sondage destructif traversant potentiellement la formation du sable de Monceau. Seuls, les sondages carottés permettant de déterminer ou non la présence de tourbes situées à l'interface de la base des sables de Monceaux et le toit des calcaires de saint Ouen, sont autorisés.

Au sein de la zone 2, doivent être autorisés sous conditions :

- Toute action de dépollution des sols sous réserve de mesures de suivi de l'opération par un hydrogéologue ;

- Tous travaux susceptibles de s'ancrer dans le toit des calcaires de Saint Ouen (ou dans les formations superficielles les couvrants) et/ou dans les sables de Beauchamp (ou toute formation marneuse ou argileuse située au-dessus des calcaires de Saint Ouen), sous réserve de la réalisation d'une étude d'impact sur la nappe hydrothermale, de l'avis préalable d'un hydrogéologue et de l'avis de la ville d'Enghien les bains ;

- Les ouvrages souterrains traversant différentes nappes doivent être sélectifs (ne capter qu'une seule nappe d'eau à la fois) afin de ne pas mettre durablement en relations les différentes masses d'eau. Ils doivent être conçus dans les règles de l'art et comporter des dispositifs de protection vis-à-vis des eaux de surface. Ils doivent être rebouchés dans les règles de l'art avec des matériaux propres non issus du cutting de forage, et surmonté d'un bouchon cimenté.

Au sein de la zone 3 doivent être interdits :

-Tous travaux dont la profondeur est susceptible de dépasser 10 mètres de profondeur ;

-Toute infiltration artificielle des eaux de pluie par un système de puisard. Seule l'infiltration naturelle lente, au travers des sols en place est à favoriser ;

- Tout projet de géothermie ;

- Tout sondage destructif traversant potentiellement la formation du sable de Monceau. Seuls, les sondages carottés permettant de déterminer ou non la présence de tourbes situées à l'interface de la base des sables de Monceaux et le toit des calcaires de saint Ouen sont autorisés.

Au sein de la zone 3, doivent être autorisés sous conditions :

- Tous travaux susceptibles de s'ancrer dans le toit des calcaires de Saint Ouen (ou dans les formations superficielles les couvrants) et/ou dans les sables de Beauchamp (ou toute formation marneuse ou argileuse située au-dessus des calcaires de Saint Ouen), sous réserve de la réalisation d'une étude d'impact sur la nappe hydrothermale, de l'avis préalable d'un hydrogéologue et de l'avis de la ville d'Enghien les bains ;

-Les ouvrages souterrains traversant différentes nappes doivent être sélectifs (ne capter qu'une seule nappe d'eau à la fois) afin de ne pas mettre durablement en relations les différentes masses d'eau. Ils doivent être conçus dans les règles de l'art et comporter des dispositifs de protection vis-à-vis des eaux de surface. Ils doivent être rebouchés dans les règles de l'art avec des matériaux propres non issus du cutting de forage, et surmonté d'un bouchon cimenté.

Au-delà de la zone 3 pour le bassin d'alimentation de la nappe thermique, doivent être autorisés sous conditions :

- Les travaux susceptibles d'atteindre le toit de la nappe dite de Saint-Ouen (exemple : fouilles, sondages, projets d'aménagement et de construction,...), sous réserve de la réalisation au préalable d'une étude d'impact sur la nappe hydrothermale réalisée par un hydrogéologue compétent ;
- Les ouvrages souterrains traversant différentes nappes doivent être sélectifs (ne capter qu'une seule nappe d'eau à la fois) afin de ne pas mettre durablement en relations les différentes masses d'eau. Ils doivent être conçus dans les règles de l'art et comporter des dispositifs de protection vis-à-vis des eaux de surface. Ils doivent être rebouchés dans les règles de l'art avec des matériaux propres non issus du cutting de forage, et surmonté d'un bouchon cimenté.

Section 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3... ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, en particulier dans les conditions de l'article R 1115 du Code de l'Urbanisme.

1 – ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à la voie publique doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères.

La largeur de l'accès ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

2 – VOIRIE

Les voies publiques ou les voies et impasses privées nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 3,50 m. Leur largeur minimale sera de 8 mètres en fonction de l'importance et de la destination des constructions.

La longueur cumulée des voies en impasse, plateaux de retournement et des accès particuliers ne peut excéder 50 mètres.

Les parties de voies en impasses créés pour la desserte des constructions doivent présenter à leur extrémité un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UI 4... DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

2 - ASSAINISSEMENT

a. – Eaux usées

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (effluents industriels) dans le réseau public d'assainissement, doit préalablement être autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles, dans le réseau public d'assainissement, est subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.

b. – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux ou conformément aux prescriptions du gestionnaire dans le respect des prescriptions des règlements d'assainissement en vigueur, notamment en matière de gestion des eaux pluviales (en particulier respect du débit de fuite maximal).

Ainsi, toute construction ou extension ne devront pas aggraver la situation existante relative au ruissellement des eaux pluviales à la source au minimum pour les pluies courantes.

De manière à limiter les apports d'eaux pluviales dans le réseau public, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être mises en œuvre sur la parcelle.

Des dispositifs tels que des puits, des noues, bassins, récupérateurs d'eau, fossés drainants, réutilisation des eaux pour l'arrosage ... devront être prévus lors de toute opération neuve.

3 – ELECTRICITE - TELEPHONE

L'alimentation électrique depuis le coffret ERDF situé en limite du domaine privé devra être enfouie jusqu'à la construction.

Les mêmes dispositions sont à prendre pour le réseau de téléphonie.

4 – RESEAU FUTUR DE COMMUNICATION

La ville pouvant, à terme, être équipée de réseaux de communication liés aux nouvelles technologies, un fourreau supplémentaire lié aux TIC devra être réalisé, conformément aux normes en vigueur.

5 – DECHETS URBAINS ET ENCOMBRANTS

Des locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets (**équipés de dispositifs occultant totalement le stockage**) ainsi que des locaux « encombrants » doivent être créés pour toute opération de constructions. Les prescriptions sont définies en annexe du présent règlement.

ARTICLE UI 5... CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)

Aucune prescription

ARTICLE UI 6... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions respecteront les prescriptions graphiques définies au document graphique lorsqu'elles existent.

Si aucune ligne de recul ou d'alignement ne figurent au document graphique du PLU, les constructions respecteront un recul d'au moins 4m minimum des voies publiques ou des limites d'emprises des voies privées.

Exception :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

Aux surélévations, modifications ou transformations de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la situation existante, d'améliorer la qualité architecturale et ne pas apporter de nouvelles nuisances.

Sur la RD14, si aucune ligne de recul ou d'alignement ne figure au document graphique du PLU, les constructions s'implanteront soit à l'alignement ou respecteront un recul d'au moins 4m minimum des voies publiques ou des limites d'emprises des voies privées.

Les principes d'implantation des constructions par rapport aux voies ferrées et aux autoroutes et voies rapides sont présentés en annexe du présent règlement.

ARTICLE UI 7... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limite séparative,

- soit avec une marge d'isolement de 4 m minimum quel que soit la hauteur du bâtiment lorsque le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies supérieures à 0.25m², à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher,
- soit avec une marge d'isolement (L) au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel, avec un minimum de 4 m.

L'implantation d'une construction en limite séparative d'un terrain est interdite si celle-ci sépare la zone UI d'une zone d'habitation.

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

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers,
- aux extensions, surélévations, modifications, transformations ou aux réaménagements de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la situation existante, d'améliorer la qualité architecturale et ne pas apporter de nouvelles nuisances.
- aux constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

ARTICLE UI 8... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 2/3 de la hauteur de la plus élevée avec un minimum de 4 m.

Cette distance est réduite de moitié, avec un minimum de 4 m pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies supérieures à 0.25m², à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

ARTICLE UI 9... EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de la propriété.

Secteur UIb :

Aucune prescription

Exceptions

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers
- aux surélévations, modifications, transformations ou aux réaménagements des bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la situation existante, d'améliorer la qualité architecturale et ne pas apporter de nouvelles nuisances.

ARTICLE UI 10... HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (Voir définitions en annexe)

Zone UI :

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 16 mètres.

Secteur UIb :

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 19 mètres.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous points du bâtiment. La hauteur est soumise aux restrictions résultant des articles 6, 7 et 8.

Exceptions :

Ne sont pas soumis à ces règles :

- les équipements publics liés à la voirie et aux réseaux divers lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient.
- le réaménagement de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la situation existante, d'améliorer la qualité architecturale et ne pas apporter de nouvelles nuisances.

ARTICLE UI 11... ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent être refusés, si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimensions et notamment l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article-R.111-27 du Code de l'Urbanisme).

a) Nature des matériaux

En règle générale, l'unité d'aspect de la construction sera recherchée par un traitement de même qualité pour l'ensemble des façades (matériaux et colorations).

Sont interdits:

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou autre élément de revêtement, tels que les carreaux de plâtre, les briques creuses, les agglomérés de béton.... Les pastiches de construction sans rapport avec les styles régionaux.

b) Volumes et façades

Les volumes seront simples et devront respecter la forme urbaine.

Les façades latérales et arrières des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales ; il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.

Le traitement des constructions annexes, garages, clôtures, extensions, surélévations, doit être en harmonie avec la construction principale tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

Les sorties de cheminée et de ventilations seront regroupées en volumes simples, ainsi que les chaufferies et machineries d'ascenseurs éventuels. Ils devront, dans la mesure du possible, être inclus dans la toiture.

Les bouches des chaudières à ventouses en façade principale seront interdites.

c) Toitures

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, sont interdites.

Sont interdites les couvertures en matériaux ondulés non teintés et fibro-ciment non teintés.

d) Clôtures

Elles ne devront pas excéder 2 m de hauteur.

Elles seront constituées par des grilles, poteaux et treillages avec éventuellement un mur bahut qui n'excédera pas 0,60 m de hauteur.

Les matériaux occultant sont interdits.

Elles seront doublées de haies vives.

Les clôtures en panneaux de béton plein ou ajourés sont interdites.

Les coffrets de raccordements des concessionnaires (EDF/GDF, eau, etc) qui seraient éventuellement implantés en limite de propriété, devront être intégrés à la partie maçonnée des clôtures sur voie. Les parties maçonnées des murets pourront dépasser le tiers de la hauteur autorisée pour masquer éventuellement ces coffrets.

ARTICLE UI 12... STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations, et à l'aménagement des locaux existants, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'accès aux places des parcs de stationnement, en bordure d'une voie publique, doit se faire par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique.

En secteur UIb, 50% minimum du stationnement sera réalisé en sous-sol ou intégré dans le bâti.

Un espace clos et couvert dédié au stationnement vélos doit être réalisé dans les constructions nouvelles conformément aux normes minimales définies à l'annexe 2 du règlement.

Normes de stationnement

Lors de toute opération de construction neuve, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies en annexe.

ARTICLE UI 13... ESPACES LIBRES

Dispositions générales

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens de la conservation des plantations existantes.
Au moins 1 arbre de haute tige sera planté par 100 m² d'espace non construit et non occupé par les parcs de stationnement et voies privées
Au moins 10 % de la superficie totale du terrain devra être traitée d'une manière végétale.

Les jardins sur sous-sol ou dalle seront traités avec un minimum de 50 cm de terre végétale. Des écrans plantés doivent être aménagés en limite de zone.

Sont interdites les plantations d'espèces exotiques envahissantes dont la liste figure en annexe n°12 du règlement.

Ne sont autorisés que les arbres endogènes dont la liste figure en annexe n° 13 du règlement.
Ne seront donc, autorisés que les arbustes figurant à cette même liste.

Exception :

Ces prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux surélévations, modifications, transformations ou aux réaménagements des bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la situation existante, d'améliorer la qualité architecturale et ne pas apporter de nouvelles nuisances.

Aménagement particulier des marges de recul figurant au plan

Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement conformément aux dispositions de l'article 6, les marges de recul doivent recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige, plantes d'agrément, passages dallés, etc).

Le long de la RD, les marges de recul seront traitées de façon différente en fonction de l'existence ou non d'une clôture :

- si cette marge de recul est clôturée, elle devra recevoir un traitement paysager.
- si cette marge de recul n'est pas clôturée, elle recevra un traitement identique à celui de l'espace public.

Parcs de stationnement et leurs accès

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement. Ils doivent également être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives, à partir d'une surface de plus de 500m².

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

Exceptions

Ces obligations de plantations ne s'imposent pas aux emprises du domaine public ferroviaire.

Section 3 –POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14... COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Aucune prescription

Section 4 –AUTRES REGLES

ARTICLE UI 15... PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Des dérogations aux règles des articles 6 sauf en cas d'alignement, 7 et 8 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0.30m.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables seront implantés conformément aux gabarits autorisés par le règlement et devront s'intégrer de façon harmonieuse.

En limites séparatives, les organes techniques de type pompe à chaleur (...) pour le chauffage des habitations devront respecter un retrait de 2.50m minimum.

ARTICLE UI 16... INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé pour le raccordement au Très Haut Débit (THD).

Concernant les opérateurs des antennes relais : ils ne pourront construire un nouveau pylône qu'en dernier recours et ils devront rapporter un compte rendu technique justifiant de l'impossibilité de se raccorder sur un site existant dans un périmètre de 200 m au préalable à la demande d'instruction de leur dossier.

Les opérateurs devront tenir compte de l'intégration paysagère dans le choix de l'emplacement des nouveaux pylônes en présentant un volet esthétique afin de limiter les nuisances esthétiques.

Les pieds et abords des nouveaux pylônes devront être aménagés dans l'objectif de réduire leur perception visuelle.

ZONE UL

Cette zone correspond aux principaux espaces publics et équipements publics du territoire communal. Elle comprend quatre secteurs :

- le secteur ULa correspondant aux équipements d'intérêts collectifs liés aux besoins de la population,
- le secteur ULb correspondant aux équipements sportifs,
- le secteur ULc correspondant au parc urbain, au parc Barrachin, au jardin Léon Fontaine et au bois Ruault
- et le secteur ULd, correspondant aux équipements scolaires du second degré : les Lycées des Métiers et Gustave Monod ainsi que les Collèges Langevin Wallon et Jean Zay.

Nota : L'application du règlement de la zone est assujettie à la lecture des annexes du présent règlement.

Section 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 1... TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Tout groupement de constructions.

Toutes les activités à usage d'industrie, d'artisanat, de commerces, de bureaux et d'hôtellerie telles que définies à l'article R 123.9 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions à usage de logement sauf cas prévu à l'article UL2.

Les entrepôts.

Les installations et travaux divers définis par l'article R 442-2 du Code de l'urbanisme, sauf les aires de stationnement ouvertes au public, et affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés à un projet d'aménagement paysager ou à un projet de construction.

Les affouillements et les exhaussements des sols non directement liés avec les travaux de constructions ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.

Les dépôts de ferrailles, de matériaux et de déchets, les entreprises de cassage de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération.

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Le stationnement des caravanes et les installations de camping.

ARTICLE UL 2... TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONTRAINTES PARTICULIERES

Secteurs ULa et ULb :

Les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés. Les locaux techniques liés au gardiennage et à l'entretien des espaces verts.

Les clôtures

Les équipements d'intérêt collectif liés aux besoins de la population, en secteur ULa.

Les équipements à vocation sportive et de loisirs, en secteur ULb.

Secteur ULc :

Les locaux techniques liés à l'entretien des espaces verts, les équipements techniques sanitaires et les petites architectures de jardin non closes, dans la limite de 30m² de surface de plancher.

Les clôtures.

En secteur ULd :

Les logements liés au fonctionnement de ces établissements.

Les locaux techniques liés au gardiennage et à l'entretien des espaces verts.

Les clôtures.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

1- Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodromes

La zone UL est située en zone de bruit D du PEB approuvé le 3 avril 2007. Les constructions autorisées dans la zone devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la réglementation en vigueur.

2 - Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres. (arrêté préfectoral du 10 mai 2001)

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

L'arrêté préfectoral du 10 mai 2001 portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres dans la commune de Saint Gratien au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolation acoustique. Ce plan est présenté en annexe du PLU (pièce 6.4).

3 - Protection des sites archéologiques

Les sites archéologiques sont répertoriés en annexe du présent règlement. Ils sont susceptibles de contenir des vestiges archéologiques.

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

4 - Terrains alluvionnaires compressibles

Dans ces secteurs, il importe aux constructeurs :

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

5 - Sols argileux

Dans ces secteurs, il importe aux constructeurs de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe 10 du présent règlement

6 - Gisement hydrominéral du lac d'Enghien-les-Bains

La commune d'Enghien-les-Bains, limitrophe de Saint Gratien, se distingue par ses ressources thermales qui sont peu profondes et à ce titre vulnérables aux activités anthropiques et notamment aux remaniements urbains. Ainsi, à l'intérieur des zones légendées "1", "2" et "3" (cf : plan joint en annexe 6.5.1 du PLU) :

Au sein de la zone 1 qui présente une très forte vulnérabilité, doivent être interdits :

-Toute modification des écoulements et de la qualité de l'eau (pompages, rejets des eaux pluviales par puisard) ;

-Tout projet de géothermie ;

-Tous travaux dont la profondeur est susceptible de dépasser 10 mètres de profondeur ;

-Toute opération de dépollution non accompagnée par un hydrogéologue ;

-Toute infiltration artificielle des eaux de pluie par un système de puisard. Seule l'infiltration naturelle lente, au travers des sols en place est à favoriser ;

-Tout sondage destructif traversant potentiellement la formation du sable de Monceau. Seuls, les sondages carottés permettant de déterminer ou non la présence de tourbes situées à l'interface de la base des sables de Monceaux et le toit des calcaires de saint Ouen sont autorisés.

Au sein de la zone 1, doivent être autorisés sous conditions :

- Toute action de dépollution des sols sous réserve de mesures de suivi de l'opération par un hydrogéologue ;
- Tous travaux de fouille ou forage de plus de 2 m de profondeur soumis au non à autorisation d'urbanisme sous condition d'un accord préalable des services de la ville d'Enghien, de la DRIEE, de l'ARS et de la DDT ;
- Les ouvrages souterrains traversant différentes nappes doivent être sélectifs (ne capter qu'une seule nappe d'eau à la fois) afin de ne pas mettre durablement en relations les différentes masses d'eau. Ils doivent être conçus dans les règles de l'art et comporter des dispositifs de protection vis-à-vis des eaux de surface. Ils doivent être rebouchés dans les règles de l'art avec des matériaux propres non issus du cutting de forage, et surmonté d'un bouchon cimenté.

Au sein de la zone 2 qui correspond à l'amont hydrographique de la nappe doivent être interdits :

- Tous travaux dont la profondeur est susceptible de dépasser 10 mètres de profondeur
- Tout projet de géothermie ;
- Toute opération de dépollution non accompagnée par un hydrogéologue ;
- Toute infiltration artificielle des eaux de pluie par un système de puisard. Seule l'infiltration naturelle lente, au travers des sols en place est à favoriser ;
- Tout sondage destructif traversant potentiellement la formation du sable de Monceau. Seuls, les sondages carottés permettant de déterminer ou non la présence de tourbes situées à l'interface de la base des sables de Monceaux et le toit des calcaires de saint Ouen, sont autorisés.

Au sein de la zone 2, doivent être autorisés sous conditions :

- Toute action de dépollution des sols sous réserve de mesures de suivi de l'opération par un hydrogéologue ;
- Tous travaux susceptibles de s'ancrer dans le toit des calcaires de Saint Ouen (ou dans les formations superficielles les couvrants) et/ou dans les sables de Beauchamp (ou toute formation marneuse ou argileuse située au-dessus des calcaires de Saint Ouen), sous réserve de la réalisation d'une étude d'impact sur la nappe hydrothermale, de l'avis préalable d'un hydrogéologue et de l'avis de la ville d'Enghien les bains ;
- Les ouvrages souterrains traversant différentes nappes doivent être sélectifs (ne capter qu'une seule nappe d'eau à la fois) afin de ne pas mettre durablement en relations les différentes masses d'eau. Ils doivent être conçus dans les règles de l'art et comporter des dispositifs de protection vis-à-vis des eaux de surface. Ils doivent être rebouchés dans les règles de l'art avec des matériaux propres non issus du cutting de forage, et surmonté d'un bouchon cimenté.

Au sein de la zone 3 doivent être interdits :

- Tous travaux dont la profondeur est susceptible de dépasser 10 mètres de profondeur ;
- Toute infiltration artificielle des eaux de pluie par un système de puisard. Seule l'infiltration naturelle lente, au travers des sols en place est à favoriser ;
- Tout projet de géothermie ;
- Tout sondage destructif traversant potentiellement la formation du sable de Monceau. Seuls, les sondages carottés permettant de déterminer ou non la présence de tourbes situées à l'interface de la base des sables de Monceaux et le toit des calcaires de saint Ouen sont autorisés.

Au sein de la zone 3, doivent être autorisés sous conditions :

- Tous travaux susceptibles de s'ancrer dans le toit des calcaires de Saint Ouen (ou dans les formations superficielles les couvrants) et/ou dans les sables de Beauchamp (ou toute formation marneuse ou argileuse située au-dessus des calcaires de Saint Ouen), sous réserve de la réalisation d'une étude d'impact sur la nappe hydrothermale, de l'avis préalable d'un hydrogéologue et de l'avis de la ville d'Enghien les bains ;

-Les ouvrages souterrains traversant différentes nappes doivent être sélectifs (ne capter qu'une seule nappe d'eau à la fois) afin de ne pas mettre durablement en relations les différentes masses d'eau. Ils doivent être conçus dans les règles de l'art et comporter des dispositifs de protection vis-à-vis des eaux de surface. Ils doivent être rebouchés dans les règles de l'art avec des matériaux propres non issus du cutting de forage, et surmonté d'un bouchon cimenté.

Au-delà de la zone 3 pour le bassin d'alimentation de la nappe thermale, doivent être autorisés sous conditions :

- Les travaux susceptibles d'atteindre le toit de la nappe dite de Saint-Ouen (exemple : fouilles, sondages, projets d'aménagement et de construction,...), sous réserve de la réalisation au préalable d'une étude d'impact sur la nappe hydrothermale réalisée par un hydrogéologue compétent ;

- Les ouvrages souterrains traversant différentes nappes doivent être sélectifs (ne capter qu'une seule nappe d'eau à la fois) afin de ne pas mettre durablement en relations les différentes masses d'eau. Ils doivent être conçus dans les règles de l'art et comporter des dispositifs de protection vis-à-vis des eaux de surface. Ils doivent être rebouchés dans les règles de l'art avec des matériaux propres non issus du cutting de forage, et surmonté d'un bouchon cimenté.

7. Protection des zones humides

Préalablement à tout projet se situant au sein d'une enveloppe de probabilité de présence fortes et moyennes de zone humide identifiée sur la carte en annexe du PLU, le pétitionnaire devra vérifier le caractère humide des parcelles ou partie de parcelles concernées en menant un inventaire terrain (botanique et pédologique).

En cas d'identification d'une zone humide, toute construction et toutes activités qui nuiraient à la préservation du caractère humide de la zone humide et notamment les affouillements, remblais, exhaussements des sols, dépôts de matériaux, assèchements ou mises en eau, temporaires ou permanents, à l'exception des travaux visant à restaurer ou entretenir la zone humide sont interdits.

La carte de probabilité de présence des zones humides figure à l'annexe 6.5.4 du PLU

Une partie de la zone UL est concernée par une zone humide de classe 3 (Cf. annexe n° 6.5.3 du PLU). Les terrains classés en classe 3 doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide.

Section 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3... ACCES ET VOIRIE

Les terrains destinés à une forme d'occupation du sol autorisée en application de l'article 1, doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la commodité de circulation, de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE UL 4... DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle » doit être alimentée en eau potable, soit par un branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par un captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

2 - ASSAINISSEMENT

a. – Eaux usées

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur les dispositifs de traitement et évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

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

b. – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux dans le respect des prescriptions des règlements d'assainissement en vigueur, notamment en matière de gestion des eaux pluviales (en particulier respect du débit de fuite maximal).

Toute construction ou extension ne devront pas aggraver la situation existante relative au ruissellement des eaux pluviales à la source au minimum pour les pluies courantes.

De manière à limiter les apports d'eaux pluviales dans le réseau public, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être mises en œuvre sur la parcelle.

Des dispositifs tels que des puits, des noues, bassins, récupérateurs d'eau, fossés drainants, réutilisation des eaux pour l'arrosage ... devront être prévus lors de toute opérations neuve.

1 - EAU POTABLE

Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

2 - ASSAINISSEMENT

a. – Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

b. – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

3 – ELECTRICITE - TELEPHONE

L'alimentation électrique depuis le coffret ERDF situé en limite du domaine privé devra être enfouie jusqu'à la construction.

Les mêmes dispositions sont à prendre pour le réseau de téléphonie.

ARTICLE UL 5... CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UL 6...IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent être édifiées suivant les marges de recul indiquées au plan. A défaut d'indication figurant au plan, les constructions s'implanteront à l'alignement ou respecteront un recul de 1m minimum.

Les principes d'implantation des constructions par rapport aux voies ferrées et aux autoroutes et voies rapides sont présentés en annexe du présent règlement.

ARTICLE UL 7... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

La distance séparant un bâtiment des limites de la propriété sur laquelle il est édifié, sera au moins égale à 4 mètres.

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

Secteur ULd :

Les constructions pourront être édifiées en limites séparatives.

ARTICLE UL 8... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE UL 9... EMPRISE AU SOL

Secteur ULb, ULd et ULa :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie totale de la propriété.

Secteur ULc :

L'extension ou la reconstruction du centre de loisirs est limitée à **60 m² d'emprise au sol** supplémentaire par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U.

Pour les locaux et équipements techniques ou autres accessoires, l'emprise au sol est limitée à 30m².

ARTICLE UL 10... HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Secteur ULa et ULd

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 m exceptée pour l'extension de bâtiment où la hauteur est limitée à celle des bâtiments existants.

Secteur ULb

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 12 m à l'égout du toit.

Secteur ULc

La hauteur des constructions ne peut excéder 4 mètres.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous points du bâtiment. La hauteur est soumise aux restrictions résultant des articles 6, 7 et 8.

Exceptions

Ne sont pas soumis à ces règles, les équipements publics liés à la voirie et aux réseaux divers lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient.

ARTICLE UL 11... ASPECT EXTERIEUR

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, sont interdites.

Les clôtures doivent être d'un modèle simple et s'harmoniser avec le paysage environnant.

a) Elément du patrimoine repéré au document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

La démolition de la façade de la construction est interdite. Sa restructuration, restauration, ou modification, doit conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du P.L.U., ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.

La liste de ces éléments de patrimoine remarquable et leurs prescriptions figurent en annexe 11 du présent règlement et ils sont identifiés sur le document graphique de manière individuelle « Patrimoine bâti et paysage remarquable ».

b) Panneaux solaires dans un périmètre de protection d'un monument historique

Pour rappel :

« Les panneaux solaires participent à l'aspect architectural de l'habitation suivant les articles L421-4 et R421-9 du Code de l'Urbanisme.

Lorsque l'implantation des panneaux se situe dans un périmètre de protection d'un monument historique en site inscrit ou classé, le projet doit être soumis et validé par l'Architecte des Bâtiments de France, même s'il se situe au sol. »

Pour le bâti existant et la construction neuve à caractère traditionnel :

L'installation des panneaux solaires ne doit pas être visible du domaine public. Côté jardin, la localisation des panneaux solaires sera privilégiée en partie basse des toitures sous réserve d'une bonne intégration, voire au sol. Il sera privilégié l'installation sur un petit volume proche ou adossé au corps du bâtiment principal (auvent, véranda, annexes).

Pour la construction neuve contemporaine :

L'installation des panneaux solaires sera prise en compte dès la conception du projet. Les panneaux seront considérés comme des éléments d'architecture à part entière.

Et dans tous les cas :

Les capteurs solaires seront de la même teinte que celle de la toiture, 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 UL 12... STATIONNEMENT

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

Un espace clos et couvert dédié au stationnement vélos doit être réalisé dans les constructions nouvelles conformément aux normes minimales définies à l'annexe 2 du règlement.

ARTICLE UL 13... ESPACES LIBRES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou d'arbres d'essence locale, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage.

Sont interdites les plantations d'espèces exotiques envahissantes dont la liste figure en annexe n°12 du règlement.

Ne sont autorisés que les arbres endogènes dont la liste figure en annexe n° 13 du règlement.

Ne seront donc, autorisés que les arbustes figurant à cette même liste.

Les éléments du patrimoine protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les espaces verts protégés

Sur les terrains mentionnés au document graphique comme faisant l'objet de la protection des espaces verts, toute construction est interdite à l'exception des locaux annexes, abris de jardins, accès piéton.

Arbre remarquable

L'arbre isolé à protéger, repéré sur le plan 5.1, est soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ; sa coupe ou son abattage est interdit.

Éléments du patrimoine paysager remarquable repéré au document graphique au titre de l'article L.15123 du code de l'urbanisme

L'abattage de l'arbre est interdit.

La liste de ces éléments de patrimoine paysager remarquable et leurs prescriptions figurent en annexe 11 du présent règlement et ils sont identifiés sur le document graphique de manière individuelle « Patrimoine bâti et paysage remarquable ».

Section 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14... COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règles.

Section 4 –AUTRES REGLES

ARTICLE UL 15... PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Des dérogations aux règles des articles 6 sauf en cas d'alignement, 7 et 8 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0.30m.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables seront implantés conformément aux gabarits autorisés par le règlement et devront s'intégrer de façon harmonieuse.

En limites séparatives, les organes techniques de type pompe à chaleur (...) pour le chauffage des habitations devront respecter un retrait de 2.50m minimum.

ARTICLE UL 16... INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé pour le raccordement au Très Haut Débit (THD).

Concernant les opérateurs des antennes relais : ils ne pourront construire un nouveau pylône qu'en dernier recours et ils devront rapporter un compte rendu technique justifiant de l'impossibilité de se raccorder sur un site existant dans un périmètre de 200 m au préalable à la demande d'instruction de leur dossier.

Les opérateurs devront tenir compte de l'intégration paysagère dans le choix de l'emplacement des nouveaux pylônes en présentant un volet esthétique afin de limiter les nuisances esthétiques.

Les pieds et abords des nouveaux pylônes devront être aménagés dans l'objectif de réduire leur perception visuelle.

ZONE UPM1

Zone Urbaine de Plan de Masse destinée à recevoir une opération groupée à usage d'habitat sur le secteur dit « Derrière le Clos »

Nota : L'application du règlement de la zone est assujettie à la lecture des annexes du présent règlement.

Section 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UPM1- 1... TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDIT.

Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales et d'hôtellerie telles que définies à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions à usage d'activités bureaux, autres que celles autorisées à l'article UPM1.2.

Les bâtiments dont la longueur de façade est supérieure de plus de 20 m de longueur.

Les entrepôts.

Les dépôts de ferrailles, de matériaux et de déchets, les entreprises de cassage de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération.

Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement (voir les dispositions particulières figurant en annexe).

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Le stationnement des caravanes et les installations de camping.

ARTICLE UPM1- 2... TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONTRAINTES PARTICULIERES

Les nouvelles constructions dans le cadre d'une opération d'ensemble correspondant au périmètre de la zone.

Les bureaux dans la limite de 40m² de surface de plancher, aucun signe ne matérialisant l'existence d'une activité ne devra être visible depuis l'extérieur pour les activités créées, hormis les plaques sur rue de petites dimensions.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

1- Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodomes

La zone UPM1 est située en zone de bruit D du PEB approuvé le 3 avril 2007. Les constructions autorisées dans la zone devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la réglementation en vigueur.

2 - Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres. (arrêté préfectoral du 10 mai 2001)

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

L'arrêté préfectoral du 10 mai 2001 portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres dans la commune de Saint Gratien au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolation acoustique. Ce plan est présenté en annexe du PLU (pièce 6.4).

3 - Sols argileux

Dans ces secteurs, il importe aux constructeurs de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe 10 du présent règlement.

4. Gisement hydrominéral du lac d'Enghien-les-Bains

La commune d'Enghien-les-Bains, limitrophe de Saint Gratien, se distingue par ses ressources thermales qui sont peu profondes et à ce titre vulnérables aux activités anthropiques et notamment aux remaniements urbains.

Ainsi, à l'intérieur des zones légendées "1", "2" et "3" (cf : plan joint en annexe 6. 5.1 du PLU) :

Au sein de la zone 1 qui présente une très forte vulnérabilité, doivent être interdits :

- Toute modification des écoulements et de la qualité de l'eau (pompages, rejets des eaux pluviales par puisard) ;
- Tout projet de géothermie ;
- Tous travaux dont la profondeur est susceptible de dépasser 10 mètres de profondeur ;
- Toute opération de dépollution non accompagnée par un hydrogéologue ;

-Toute infiltration artificielle des eaux de pluie par un système de puisard. Seule l'infiltration naturelle lente, au travers des sols en place est à favoriser ;

-Tout sondage destructif traversant potentiellement la formation du sable de Monceau. Seuls, les sondages carottés permettant de déterminer ou non la présence de tourbes situées à l'interface de la base des sables de Monceaux et le toit des calcaires de saint Ouen sont autorisés.

Au sein de la zone 1, doivent être autorisés sous conditions :

- Toute action de dépollution des sols sous réserve de mesures de suivi de l'opération par un hydrogéologue ;

- Tous travaux de fouille ou forage de plus de 2 m de profondeur soumis au non à autorisation d'urbanisme sous condition d'un accord préalable des services de la ville d'Enghien, de la DRIEE, de l'ARS et de la DDT ;

- Les ouvrages souterrains traversant différentes nappes doivent être sélectifs (ne capter qu'une seule nappe d'eau à la fois) afin de ne pas mettre durablement en relations les différentes masses d'eau. Ils doivent être conçus dans les règles de l'art et comporter des dispositifs de protection vis-à-vis des eaux de surface. Ils doivent être rebouchés dans les règles de l'art avec des matériaux propres non issus du cutting de forage, et surmonté d'un bouchon cimenté.

Au sein de la zone 2 qui correspond à l'amont hydrographique de la nappe doivent être interdits :

-Tous travaux dont la profondeur est susceptible de dépasser 10 mètres de profondeur

-Tout projet de géothermie ;

-Toute opération de dépollution non accompagnée par un hydrogéologue ;

-Toute infiltration artificielle des eaux de pluie par un système de puisard. Seule l'infiltration naturelle lente, au travers des sols en place est à favoriser ;

-Tout sondage destructif traversant potentiellement la formation du sable de Monceau. Seuls, les sondages carottés permettant de déterminer ou non la présence de tourbes situées à l'interface de la base des sables de Monceaux et le toit des calcaires de saint Ouen, sont autorisés.

Au sein de la zone 2, doivent être autorisés sous conditions :

- Toute action de dépollution des sols sous réserve de mesures de suivi de l'opération par un hydrogéologue ;

- Tous travaux susceptibles de s'ancrer dans le toit des calcaires de Saint Ouen (ou dans les formations superficielles les couvrants) et/ou dans les sables de Beauchamp (ou toute formation marneuse ou argileuse située au-dessus des calcaires de Saint Ouen), sous réserve de la réalisation d'une étude d'impact sur la nappe hydrothermale, de l'avis préalable d'un hydrogéologue et de l'avis de la ville d'Enghien les bains ;

- Les ouvrages souterrains traversant différentes nappes doivent être sélectifs (ne capter qu'une seule nappe d'eau à la fois) afin de ne pas mettre durablement en relations les différentes masses d'eau. Ils doivent être conçus dans les règles de l'art et comporter des dispositifs de protection vis-à-vis des eaux de surface. Ils doivent être rebouchés dans les règles de l'art avec des matériaux propres non issus du cutting de forage, et surmonté d'un bouchon cimenté.

Au sein de la zone 3 doivent être interdits :

-Tous travaux dont la profondeur est susceptible de dépasser 10 mètres de profondeur ;
-Toute infiltration artificielle des eaux de pluie par un système de puisard. Seule l'infiltration naturelle lente, au travers des sols en place est à favoriser ;
- Tout projet de géothermie ;
- Tout sondage destructif traversant potentiellement la formation du sable de Monceau. Seuls, les sondages carottés permettant de déterminer ou non la présence de tourbes situées à l'interface de la base des sables de Monceaux et le toit des calcaires de saint Ouen sont autorisés.

Au sein de la zone 3, doivent être autorisés sous conditions :

- Tous travaux susceptibles de s'ancrer dans le toit des calcaires de Saint Ouen (ou dans les formations superficielles les couvrants) et/ou dans les sables de Beauchamp (ou toute formation marneuse ou argileuse située au-dessus des calcaires de Saint Ouen), sous réserve de la réalisation d'une étude d'impact sur la nappe hydrothermale, de l'avis préalable d'un hydrogéologue et de l'avis de la ville d'Enghien les bains ;

-Les ouvrages souterrains traversant différentes nappes doivent être sélectifs (ne capter qu'une seule nappe d'eau à la fois) afin de ne pas mettre durablement en relations les différentes masses d'eau. Ils doivent être conçus dans les règles de l'art et comporter des dispositifs de protection vis-à-vis des eaux de surface. Ils doivent être rebouchés dans les règles de l'art avec des matériaux propres non issus du cutting de forage, et surmonté d'un bouchon cimenté.

Au-delà de la zone 3 pour le bassin d'alimentation de la nappe thermale, doivent être autorisés sous conditions :

- Les travaux susceptibles d'atteindre le toit de la nappe dite de Saint-Ouen (exemple : fouilles, sondages, projets d'aménagement et de construction,...), sous réserve de la réalisation au préalable d'une étude d'impact sur la nappe hydrothermale réalisée par un hydrogéologue compétent ;

- Les ouvrages souterrains traversant différentes nappes doivent être sélectifs (ne capter qu'une seule nappe d'eau à la fois) afin de ne pas mettre durablement en relations les différentes masses d'eau. Ils doivent être conçus dans les règles de l'art et comporter des dispositifs de protection vis-à-vis des eaux de surface. Ils doivent être rebouchés dans les règles de l'art avec des matériaux propres non issus du cutting de forage, et surmonté d'un bouchon cimenté.

Section 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UPM1- 3... ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, en particulier dans les conditions de l'article R 1115 du Code de l'Urbanisme.

1 – ACCES

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à la voie publique doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères.

La largeur de l'accès ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

2 – VOIRIE

Les voies publiques ou les voies et impasses privées nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 3,50 m. Toutefois, si elles desservent plus de 10 logements, leur largeur minimale sera de 5 mètres.

Les parties de voies en impasse créées pour la desserte des constructions doivent présenter à leur extrémité un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UPM1- 4... DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

2 - ASSAINISSEMENT

a. – Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles, dans le réseau public d'assainissement, peut être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.

b. – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux dans le respect des prescriptions des règlements d'assainissement en vigueur, notamment en matière de gestion des eaux pluviales (en particulier respect du débit de fuite maximal).

Ainsi, toute construction ou extension ne devront pas aggraver la situation existante relative au ruissellement des eaux pluviales à la source au minimum pour les pluies courantes.

Des dispositifs tels que des puits, des noues, bassins, récupérateurs d'eau, fossés drainants, réutilisation des eaux pour l'arrosage ... devront être prévus lors de toute opérations neuves.

3 – ELECTRICITE - TELEPHONE

L'alimentation électrique depuis le coffret ERDF situé en limite du domaine privé devra être enfouie jusqu'à la construction.

Les mêmes dispositions sont à prendre pour le réseau de téléphonie.

4 – RESEAU FUTUR DE COMMUNICATION

La ville pouvant, à terme, être équipée de réseaux de communication liés aux nouvelles technologies, un fourreau supplémentaire lié aux TIC devra être réalisé, conformément aux normes en vigueur.

5 – TELEVISION

Pour toute opération d'habitations groupées de plus de 10 logements, il sera fait l'obligation de l'installation d'une antenne collective. Leur implantation devra être conforme aux prescriptions présentées en annexe du règlement.

6 – DECHETS URBAINS ET ENCOMBRANTS

Des locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets (**équipés de dispositifs occultant totalement le stockage**) ainsi que des locaux « encombrants » doivent être créés pour toute opération de constructions à usage d'habitat collectif. Les prescriptions sont définies en annexe du présent règlement.

ARTICLE UPM1- 5... CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UPM1- 6... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux balcons autorisés à partir du 2^{ème} étage, aux corniches et aux débords de toiture.

Les constructions devront être implantées à l'intérieur des emprises constructibles et respecter les dispositions prévues au document graphique. A défaut de dispositions, les constructions devront respecter un recul de 4m des emprises publiques et des voies privées.

ARTICLE UPM1- 7... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives dans le respect des prescriptions graphiques. En cas de recul, il est fait application de la règle générale des marges d'isolement sauf dispositions différentes inscrites au document graphique.

Dans tous les cas, la distance de la marge d'isolement se calcule en tous points de la construction.

REGLE GENERALE DE LA MARGE D'ISOLEMENT

Façade avec baies supérieures à 0.25m²

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 m.

Façade sans baies ou baies inférieures ou égales à 0.25m²

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 2,50 mètres si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies supérieures à 0.25 m², à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher.

ARTICLE UPM1- 8... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UPM1- 9... EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UPM1-10... HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (Voir définitions en annexe)

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous points du bâtiment.

La hauteur de constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder R+1+C et 7 m à l'égout du toit.

Un seul niveau de comble est autorisé.

Exceptions

Ne sont pas soumis à ces règles, les équipements publics liés à la voirie et aux réseaux divers lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient.

ARTICLE UPM1- 11... ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent être refusés, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et notamment l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 11121 du Code de l'Urbanisme).

a) Nature des matériaux

En règle générale, l'unité d'aspect de la construction sera recherchée par un traitement de même qualité pour l'ensemble des façades (matériaux et colorations).

Sont interdits:

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou autre élément quelconque de revêtement, tels que les carreaux de plâtre, les briques creuses, les agglomérés de béton....

Les pastiches de construction sans rapport avec les styles régionaux.

b) Volumes et façades

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume en rapport avec le caractère dominant des constructions voisines.

Lorsque les façades sont faites de pierre ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur d'habitation. Les façades latérales et arrières des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.

Le traitement des constructions annexes, garages, clôtures, extensions, doit être en harmonie avec la construction principale tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

Les superstructures et ouvrages techniques des constructions sur terrasse affectées aux machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers, chaufferie, conditionnement d'air, ainsi que les gaines de ventilation,

souches de cheminées et capteur d'énergie seront intégrés à la construction et feront partie de la composition volumétrique d'ensemble. Ils seront traités avec les mêmes matériaux et dans la même qualité de finition que les façades.

Les extractions de gaz brûlés en façade sont interdites. Elles devront être évacuées en toiture.

c) Toitures

Les toitures doivent être en harmonie avec celles des constructions voisines.

Les toitures à 2 pentes des constructions nouvelles devront être comprises entre 30 et 45°.

La couverture sera de préférence de la tuile plate (ou mécanique à petit moule) de ton brun, rouge. Sont autorisées les couvertures de zinc, plomb, cuivre, ardoise.

Les toits monopentes ainsi que les terrasses sont autorisés.

Les toitures accessibles seront traitées en terrasses aménagées ou plantées. Les étanchéités apparentes de type auto-protégé avec finition aluminium sont interdites.

d) Clôtures

- En bordure de rue :

Elles ne pourront comporter des parties pleines sur plus du tiers de leur hauteur et ne pourront dépasser une hauteur de 2,00 m. Elles seront d'un modèle simple et sans décoration inutile.

Toutefois un dispositif occultant de type festonnage de même nature que la clôture pourra être admis à l'arrière des ferronneries à condition qu'une unité de couleur soit respectée et que la hauteur du feston soit inférieure ou égale à la hauteur de la clôture.

Pour toute opération d'ensemble, un projet commun de clôture en bordure du domaine public devra être proposé.

- En limite séparative :

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Elles pourront être constituées par des murs pleins.

Les clôtures constituées de panneaux de béton brut sont interdites.

Les coffrets de raccordements des concessionnaires (EDF/GDF, eau, etc...) qui seraient éventuellement implantés en limite de propriété, devront être intégrés à la partie maçonnée des clôtures sur voie. Les parties maçonnées des murets pourront dépasser le tiers de la hauteur autorisée pour masquer éventuellement ces coffrets.

e) Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques en façade sont interdites. Elles seront de préférence situées en toiture. Elles seront masquées et non visibles de la rue.

f) Panneaux solaires dans un périmètre de protection d'un monument historique

Pour rappel :

« Les panneaux solaires participent à l'aspect architectural de l'habitation suivant les articles L421-4 et R421-9 du Code de l'Urbanisme.

Lorsque l'implantation des panneaux se situe dans un périmètre de protection d'un monument historique en site inscrit ou classé, le projet doit être soumis et validé par l'Architecte des Bâtiments de France, même s'il se situe au sol. »

Pour le bâti existant et la construction neuve à caractère traditionnel :

L'installation des panneaux solaires ne doit pas être visible du domaine public. Côté jardin, la localisation des panneaux solaires sera privilégiée en partie basse des toitures sous réserve d'une bonne intégration, voire au sol. Il sera privilégié l'installation sur un petit volume proche ou adossé au corps du bâtiment principal (auvent, véranda, annexes).

Pour la construction neuve contemporaine :

L'installation des panneaux solaires sera prise en compte dès la conception du projet. Les panneaux seront considérés comme des éléments d'architecture à part entière.

Et dans tous les cas :

Les capteurs solaires seront de la même teinte que celle de la toiture, 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 UPM1 12... STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations, et à l'aménagement des locaux existants, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'accès aux places des parcs de stationnement, en bordure d'une voie publique, doit se faire par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique.

Un espace clos et couvert dédié au stationnement vélos doit être réalisé dans les constructions nouvelles conformément aux normes minimales définies à l'annexe 2 du règlement.

Normes de stationnement

Lors de toute opération de construction neuve, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies en annexe. Stationnement visiteur : Il sera réalisé 1 place visiteur pour 3 logements.

ARTICLE UPM1- 13... ESPACES LIBRES

Dispositions générales

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens de la conservation des plantations existantes.

Au moins 1 arbre de haute tige sera planté par 100 m² d'espace non construit et non occupé par les parcs de stationnement et voies privées.

30 % de la superficie totale du terrain devra être traitée d'une manière végétale. Toutes parties de terrasse en superstructures traitées de manière végétale pourront être comprises dans cette superficie.

Sont interdites les plantations d'espèces exotiques envahissantes dont la liste figure en annexe n°12 du règlement.

Ne sont autorisés que les arbres endogènes dont la liste figure en annexe n° 13 du règlement.
Ne seront donc, autorisés que les arbustes figurant à cette même liste.

Les jardins sur sous-sol ou dalle seront traités avec un minimum de 50 cm de terre végétale.

La perméabilité du sol aux précipitations doit être privilégiée dans la propriété. Les éléments minéraux (allées piétonnes, trémies d'accès aux sous-sols, voie d'accès, stationnement...) doivent représenter une proportion mesurée de l'espace et participer par leur traitement à l'aménagement paysager et écologique par l'utilisation si possible de surface drainante.

Parcs de stationnement et leurs accès

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement. Ils doivent également être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives, à partir d'une surface de plus de 500 m².

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

Section 3 –POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UPM1- 14... COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règles.

Section 4 –AUTRES REGLES

ARTICLE UPM1-15... PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables seront implantés conformément aux gabarits autorisés par le règlement et devront s'intégrer de façon harmonieuse.

En limites séparatives, les organes techniques de type pompe à chaleur (...) pour le chauffage des habitations devront respecter un retrait de 2.50m minimum.

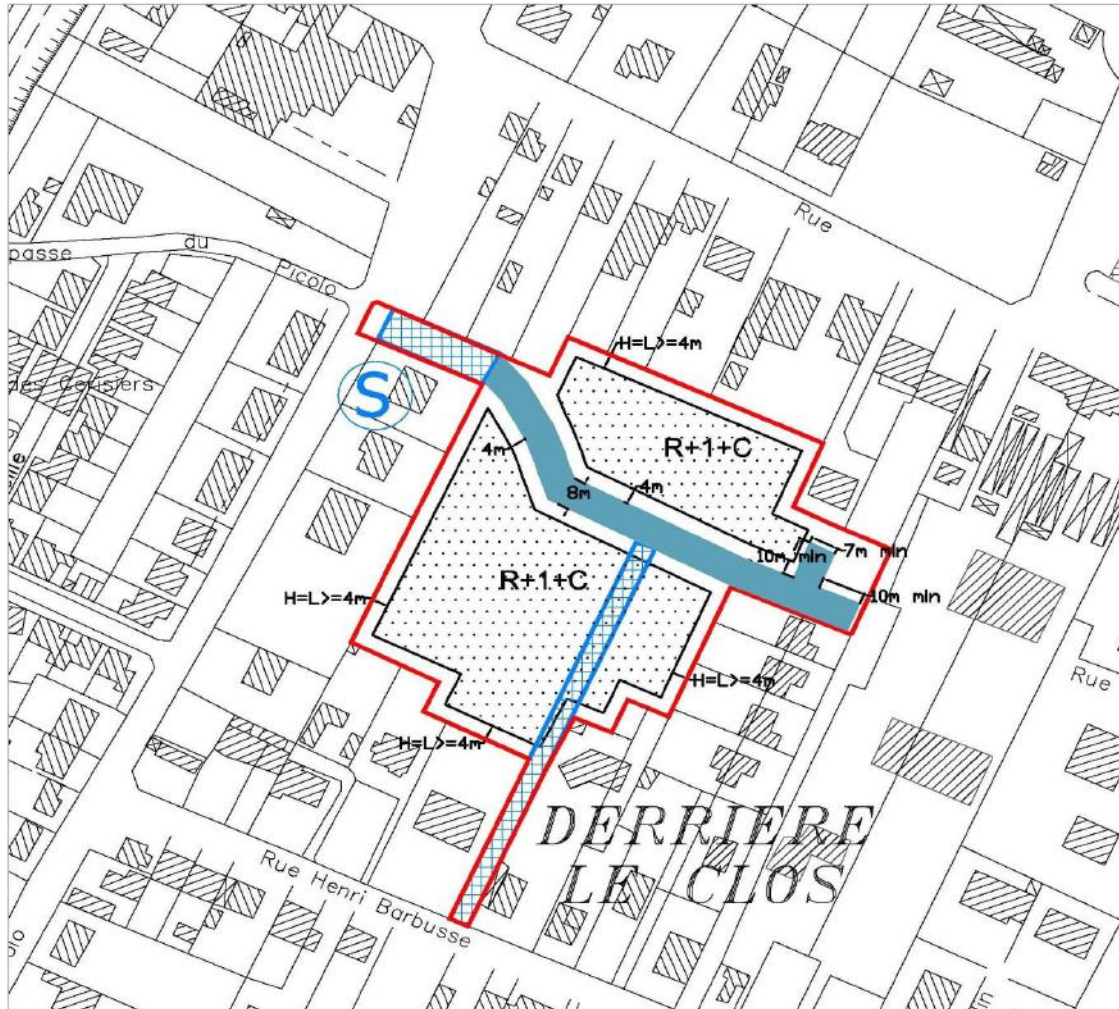
ARTICLE UPM1-16... INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé pour le raccordement au Très Haut Débit (THD).

Concernant les opérateurs des antennes relais : ils ne pourront construire un nouveau pylône qu'en dernier recours et ils devront rapporter un compte rendu technique justifiant de l'impossibilité de se raccorder sur un site existant dans un périmètre de 200 m au préalable à la demande d'instruction de leur dossier.

Les opérateurs devront tenir compte de l'intégration paysagère dans le choix de l'emplacement des nouveaux pylônes en présentant un volet esthétique afin de limiter les nuisances esthétiques.

Les pieds et abords des nouveaux pylônes devront être aménagés dans l'objectif de réduire leur perception visuelle.



ZONE UPM1 (zone de plan de masse)

- Tracé de voirie intentionnel
- Périmètre de zone
- Emplacement réservé
- Emprise constructible
- R+1+C Hauteur maximale

Echelle: 1/1000

ZONE UPM2

Zone Urbaine de Plan de Masse destinée à recevoir une opération groupée à usage d'habitat. Elle pourra être réalisée en 2 tranches.

Nota : L'application du règlement de la zone est assujettie à la lecture des annexes du présent règlement.

Section 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UPM2- 1... TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDIT.

Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales et hôtelière telles que définies à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Les entrepôts.

Les dépôts de ferrailles, de matériaux et de déchets, les entreprises de cassage de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération.

Les activités génératrices de nuisances (bruit, pollution, olfaction) qui sont de nature à porter atteinte à l'environnement.

Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement (voir les dispositions particulières figurant en annexe).

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Le stationnement des caravanes et les installations de camping.

ARTICLE UPM2- 2... TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONTRAINTES PARTICULIERES

Les nouvelles constructions dans le cadre d'une opération d'ensemble correspondant au périmètre de la zone.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

- 1- Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aéroports

La zone UPM2 est située en zone de bruit D du PEB approuvé le 3 avril 2007. Les constructions autorisées dans la zone devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la réglementation en vigueur.

2 - Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres. (arrêté préfectoral du 10 mai 2001)

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

L'arrêté préfectoral du 10 mai 2001 portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres dans la commune de Saint Gratien au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolement acoustique. Ce plan est présenté en annexe du PLU (6.4).

3 - Sols argileux

Dans ces secteurs, il importe aux constructeurs de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe 10 du présent règlement

Section 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UPM2- 3... ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, en particulier dans les conditions de l'article R 1115 du Code de l'Urbanisme.

1 – ACCES

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à la voie publique doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères.

La largeur de l'accès ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

2 – VOIRIE

Les voies publiques ou les voies et impasses privées nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 3,50 m. Toutefois, si elles desservent plus de 10 logements, leur largeur minimale sera de 5 mètres.

Les parties de voies en impasse créées pour la desserte des constructions doivent présenter à leur extrémité un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour.

L'accès automobile sur le boulevard du Maréchal Foch (RD14) est interdit.

ARTICLE UPM2- 4... DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

2 - ASSAINISSEMENT

a. – Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles, dans le réseau public d'assainissement, peut être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.

b. – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux dans le respect des prescriptions des règlements d'assainissement en vigueur, notamment en matière de gestion des eaux pluviales (en particulier respect du débit de fuite maximal).

De manière à limiter les apports d'eaux pluviales dans le réseau public, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, ...).

3 – ELECTRICITE - TELEPHONE

Si les besoins de l'opération ou la situation existante nécessitent la mise en place ou le maintien d'un poste de distribution, celui-ci devra être intégré à la construction. Il devra par ailleurs être accessible suivant les prescriptions d'ERDF.

Pour le réseau de téléphonie, le raccordement devra être réalisé sur le réseau situé sous le trottoir.

4 – RESEAU FUTUR DE COMMUNICATION

La ville pouvant, à terme, être équipée de réseaux de communication liés aux nouvelles technologies, un fourreau supplémentaire lié aux TIC devra être réalisé, conformément aux normes en vigueur.

5 – TELEVISION

Pour toute opération d'habitations groupées de plus de 10 logements, il sera fait l'obligation de l'installation d'une antenne collective. Leur implantation devra être conforme aux prescriptions présentées en annexe du règlement.

6 – DECHETS URBAINS ET ENCOMBRANTS

Des locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets (**équipés de dispositifs occultant totalement le stockage**) ainsi que des locaux « encombrants » doivent être créés pour toute opération de constructions à usage d'habitat collectif. Les prescriptions sont définies en annexe du présent règlement.

A l'intérieur de la zone, des bornes enterrées pour le tri sélectif seront prévues.

ARTICLE UPM2- 5... CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UPM2- 6... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux balcons autorisés à partir du 2^{ème} étage, aux corniches et aux débords de toiture.

Les constructions devront être implantées à l'intérieur des emprises constructibles et respecter les dispositions prévues au document graphique.

ARTICLE UPM2- 7... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives.

En limites de la zone UI et de la zone UB, les constructions peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit en recul de 2 m minimum ou en recul dans le respect des prescriptions indiquées au document graphique.

ARTICLE UPM2- 8... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE UPM2- 9... EMPRISE AU SOL

L'emprise des constructions respectera les emprises constructibles définies au document graphique. L'emprise constructible définie au document graphique ne s'applique pas aux balcons autorisés à partir du 2^{ème} étage, aux corniches et aux débords de toiture.

ARTICLE UPM2-10... HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (Voir définitions en annexe)

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous points du bâtiment.

La hauteur de constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder les hauteurs présentées sur le document graphique.

Un seul niveau d'attique est autorisé.

Exceptions

Ne sont pas soumis à ces règles, les équipements publics liés à la voirie et aux réseaux divers lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient.

ARTICLE UPM2- 11... ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent être refusés, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et notamment l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.11127 du Code de l'Urbanisme).

a) Nature des matériaux

En règle générale, l'unité d'aspect de la construction sera recherchée par un traitement de même qualité pour l'ensemble des façades (matériaux et colorations).

Sont interdits:

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou autre élément quelconque de revêtement, tels que les carreaux de plâtre, les briques creuses, les agglomérés de béton....

Les pastiches de construction sans rapport avec les styles régionaux.

b) Volumes et façades

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume en rapport avec le caractère dominant des constructions voisines.

Lorsque les façades sont faites de pierre ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur d'habitation.

Les façades latérales et arrières des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.

Le traitement des constructions annexes, garages, clôtures, extensions, doit être en harmonie avec la construction principale tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

Les superstructures et ouvrages techniques des constructions sur terrasse affectées aux machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers, chaufferie, conditionnement d'air, ainsi que les gaines de ventilation, souches de cheminées et capteur d'énergie seront intégrés à la construction et feront partie de la composition volumétrique d'ensemble. Ils seront traités avec les mêmes matériaux et dans la même qualité de finition que les façades.

Les extractions de gaz brûlés en façade sont interdites. Elles devront être évacuées en toiture.

c) Toitures

Les toitures doivent être en harmonie avec celles des constructions voisines.

Les toitures à 2 pentes des constructions nouvelles devront être comprises entre 30 et 45°.

La couverture sera de préférence de la tuile plate (ou mécanique à petit moule) de ton brun, rouge. Sont autorisées les couvertures de zinc, plomb, cuivre, ardoise.

Les toits monopentes ainsi que les terrasses sont autorisés.

Les toitures accessibles seront traitées en terrasses aménagées ou plantées. Les étanchéités apparentes de type auto-protégé avec finition aluminium sont interdites.

d) Clôtures

- En bordure de rue :

Elles ne pourront comporter des parties pleines sur plus du tiers de leur hauteur et ne pourront dépasser une hauteur de 2,00 m. Elles seront d'un modèle simple et sans décoration inutile. Toutefois un dispositif occultant de type festonnage de même nature que la clôture pourra être admis à l'arrière des ferronneries à condition qu'une unité de couleur soit respectée et que la hauteur du feston soit inférieure ou égale à la hauteur de la clôture.

Pour toute opération d'ensemble, un projet commun de clôture en bordure du domaine public devra être proposé.

- En limite séparative :

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Elles pourront être constituées par des murs pleins.

Les clôtures constituées de panneaux de béton brut sont interdites.

Les coffrets de raccordements des concessionnaires (EDF/GDF, eau, etc.) qui seraient éventuellement implantés en limite de propriété, devront être intégrés à la partie maçonnée des clôtures sur voie. Les parties maçonnées des murets pourront dépasser le tiers de la hauteur autorisée pour masquer éventuellement ces coffrets.

e) Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques en façade sont interdites. Elles seront de préférence situées en toiture. Elles seront masquées et non visibles de la rue.

ARTICLE UPM2 12... STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations, et à l'aménagement des locaux existants, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Normes de stationnement

Lors de toute opération de construction neuve, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies en annexe.

ARTICLE UPM2- 13... ESPACES LIBRES

Dispositions générales

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens de la conservation des plantations existantes.

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit. Toutes parties de terrasse en superstructures traitées de manière végétale pourront être comprises dans cette superficie.

Les jardins sur sous-sol ou dalle seront traités avec un minimum de 50 cm de terre végétale.

La perméabilité du sol aux précipitations doit être privilégiée dans la propriété. Les éléments minéraux (allées piétonnes, trémies d'accès aux sous-sols, voie d'accès, stationnement...) doivent représenter une proportion mesurée de l'espace et participer par leur traitement à l'aménagement paysager et écologique par l'utilisation si possible de surface drainante.

Parcs de stationnement et leurs accès

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement. Ils doivent également être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives, à partir d'une surface de plus de 500 m².

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

Section 3 –POSSIBILITE MAXIMALE D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UPM2- 14... COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n’est pas fixé de règles

Section 4 –AUTRES REGLES

ARTICLE UPM2-15... PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d’un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables seront implantés conformément aux gabarits autorisés par le règlement et devront s’intégrer de façon harmonieuse.

ARTICLE UPM2-16... INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l’espace privé pour le raccordement au Très Haut Débit (THD).



ZONE UPM3

Zone Urbaine de Plan de Masse destinée à recevoir une opération groupée à usage d'habitat, sur le secteur dit de « La Vache Noire ».

Nota : L'application du règlement de la zone est assujettie à la lecture des annexes du présent règlement.

Section 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UPM3- 1... TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDIT.

Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales, d'hôtellerie et de bureaux telles définies à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Les entrepôts.

Les dépôts de ferrailles, de matériaux et de déchets, les entreprises de cassage de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération.

Les activités génératrices de nuisances (bruit, pollution, olfaction) qui sont de nature à porter atteinte à l'environnement.

Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement (voir les dispositions particulières figurant en annexe).

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Le stationnement des caravanes et les installations de camping.

ARTICLE UPM3- 2... TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONTRAINTES PARTICULIERES

Les nouvelles constructions dans le cadre d'une opération d'ensemble correspondant au périmètre de la zone.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

1- Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodromes

La zone UPM3 est située en zone de bruit D du PEB approuvé le 3 avril 2007. Les constructions autorisées dans la zone devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la réglementation en vigueur.

2 - Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres. (arrêté préfectoral du 10 mai 2001)

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

L'arrêté préfectoral du 10 mai 2001 portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres dans la commune de Saint Gratien au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolation acoustique. Ce plan est présenté en annexe du PLU (pièce 6.4).

3 - Sols argileux

Dans ces secteurs, il importe aux constructeurs de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe 10 du présent règlement

Section 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UPM3- 3... ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, en particulier dans les conditions de l'article R 1115 du Code de l'Urbanisme.

1 – ACCES

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à la voie publique doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères.

La largeur de l'accès ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

2 – VOIRIE

Les voies publiques ou les voies et impasses privées nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 3,50 m. Toutefois, si elles desservent plus de 10 logements, leur largeur minimale sera de 5 mètres.

Les parties de voies en impasse créées pour la desserte des constructions doivent présenter à leur extrémité un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UPM3-.4... DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

2 - ASSAINISSEMENT

a. – Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles, dans le réseau public d'assainissement, peut être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.

b. – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux dans le respect des prescriptions des règlements d'assainissement en vigueur, notamment en matière de gestion des eaux pluviales (en particulier respect du débit de fuite maximal).

De manière à limiter les apports d'eaux pluviales dans le réseau public, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, ...).

3 – ELECTRICITE - TELEPHONE

L'alimentation électrique depuis le coffret ERDF situé en limite du domaine privé devra être enfouie jusqu'à la construction.

Les mêmes dispositions sont à prendre pour le réseau de téléphonie.

4 – RESEAU FUTUR DE COMMUNICATION

La ville pouvant, à terme, être équipée de réseaux de communication liés aux nouvelles technologies, un fourreau supplémentaire lié aux TIC devra être réalisé, conformément aux normes en vigueur.

5 – TELEVISION

Pour toute opération d'habitations groupées de plus de 10 logements, il sera fait l'obligation de l'installation d'une antenne collective. Leur implantation devra être conforme aux prescriptions présentées en annexe du règlement.

6 – DECHETS URBAINS ET ENCOMBRANTS

Des locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets (**équipés de dispositifs occultant totalement le stockage**) ainsi que des locaux « encombrants » doivent être créés pour toute opération de constructions à usage d'habitat collectif. Les prescriptions sont définies en annexe du présent règlement.

ARTICLE UPM3- 5... CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UPM3- 6... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux balcons autorisés à partir du 2^{ème} étage, aux corniches et aux débords de toiture.

Les constructions devront être implantées à l'intérieur des emprises constructibles et respecter les dispositions prévues au document graphique.

Lorsque les prescriptions du document graphique définissent une implantation obligatoire à l'alignement ou en retrait, des retraits de la façade pourront être autorisés à condition que 70% au minimum du linéaire de la façade concernée s'inscrivent dans le plan vertical de la ligne figurant l'implantation obligatoire.

ARTICLE UPM3- 7... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions pourront s'implanter en limite séparative. En cas de recul, il est fait application de la règle générale aux marges d'isolement ou des prescriptions graphiques si elles existent.

Dans tous les cas, la distance de la marge d'isolement se calcule en tous points de la construction.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Façade avec baies supérieures à 0.25m²

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 m.

Façade sans baies ou baies inférieures ou égales à 0.25m²

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 4 mètres si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies supérieures à 0.25 m², à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher.

ARTICLE UPM3- 8... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE UPM3- 9... EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UPM3-10... HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (Voir définitions en annexe)

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous points du bâtiment.

La hauteur de constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder les hauteurs prévues au document graphique.

Un seul niveau de comble est autorisé.

Exceptions

Ne sont pas soumis à ces règles, les équipements publics liés à la voirie et aux réseaux divers lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient.

ARTICLE UPM3- 11... ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent être refusés, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et notamment l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.11127 du Code de l'Urbanisme).

a) Nature des matériaux

En règle générale, l'unité d'aspect de la construction sera recherchée par un traitement de même qualité pour l'ensemble des façades (matériaux et colorations).

Sont interdits:

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou autre élément quelconque de revêtement, tels que les carreaux de plâtre, les briques creuses, les agglomérés de béton....

Les pastiches de construction sans rapport avec les styles régionaux.

b) Volumes et façades

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume en rapport avec le caractère dominant des constructions voisines.

Lorsque les façades sont faites de pierre ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur d'habitation.

Les façades latérales et arrières des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.

Le traitement des constructions annexes, garages, clôtures, extensions, doit être en harmonie avec la construction principale tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

Les superstructures et ouvrages techniques des constructions sur terrasse affectées aux machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers, chaufferie, conditionnement d'air, ainsi que les gaines de ventilation, souches de cheminées et capteur d'énergie seront intégrés à la construction et feront partie de la composition volumétrique d'ensemble. Ils seront traités avec les mêmes matériaux et dans la même qualité de finition que les façades.

Les extractions de gaz brûlés en façade sont interdites. Elles devront être évacuées en toiture.

c) Toitures

Les toitures doivent être en harmonie avec celles des constructions voisines.

Les toitures à 2 pentes des constructions nouvelles devront être comprises entre 30 et 45°.

La couverture sera de préférence de la tuile plate (ou mécanique à petit moule) de ton brun, rouge. Sont autorisées les couvertures de zinc, plomb, cuivre, ardoise.

Les toits monopentes ainsi que les terrasses sont autorisés.

Les toitures accessibles seront traitées en terrasses aménagées ou plantées. Les étanchéités apparentes de type auto-protégé avec finition aluminium sont interdites.

d) Clôtures

- En bordure de rue :

Elles ne pourront comporter des parties pleines sur plus du tiers de leur hauteur et ne pourront dépasser une hauteur de 2,00 m. Elles seront d'un modèle simple et sans décoration inutile.

Toutefois un dispositif occultant de type festonnage de même nature que la clôture pourra être admis à l'arrière des ferronneries à condition qu'une unité de couleur soit respectée et que la hauteur du feston soit inférieure ou égale à la hauteur de la clôture.

Pour toute opération d'ensemble, un projet commun de clôture en bordure du domaine public devra être proposé.

- En limite séparative :

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Elles pourront être constituées par des murs pleins.

Les clôtures constituées de panneaux de béton brut sont interdites.

Les coffrets de raccordements des concessionnaires (EDF/GDF, eau, etc.) qui seraient éventuellement implantés en limite de propriété, devront être intégrés à la partie maçonnée des clôtures sur voie.

Les parties maçonnées des murets pourront dépasser le tiers de la hauteur autorisée pour masquer éventuellement ces coffrets.

e) Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques en façade sont interdites. Elles seront de préférence situées en toiture. Elles seront masquées et non visibles de la rue.

ARTICLE UPM3- 12... STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations, et à l'aménagement des locaux existants, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'accès aux places des parcs de stationnement, en bordure d'une voie publique, doit se faire par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique.

Normes de stationnement

Lors de toute opération de construction neuve, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies en annexe.

ARTICLE UPM3- 13... ESPACES LIBRES

Dispositions générales

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens de la conservation des plantations existantes.

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

Les jardins sur sous-sol ou dalle seront traités avec un minimum de 50 cm de terre végétale.

La perméabilité du sol aux précipitations doit être privilégiée dans la propriété. Les éléments minéraux (allées piétonnes, trémies d'accès aux sous-sols, voie d'accès, stationnement...) doivent représenter une proportion mesurée de l'espace et participer par leur traitement à l'aménagement paysager et écologique par l'utilisation si possible de surface drainante.

Parcs de stationnement et leurs accès

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement. Ils doivent également être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives, à partir d'une surface de plus de 500 m².

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

Section 3 –POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UPM3- 14... COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règles.

Section 4 –AUTRES REGLES

ARTICLE UPM3-15... PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables seront implantés conformément aux gabarits autorisés par le règlement et devront s'intégrer de façon harmonieuse.

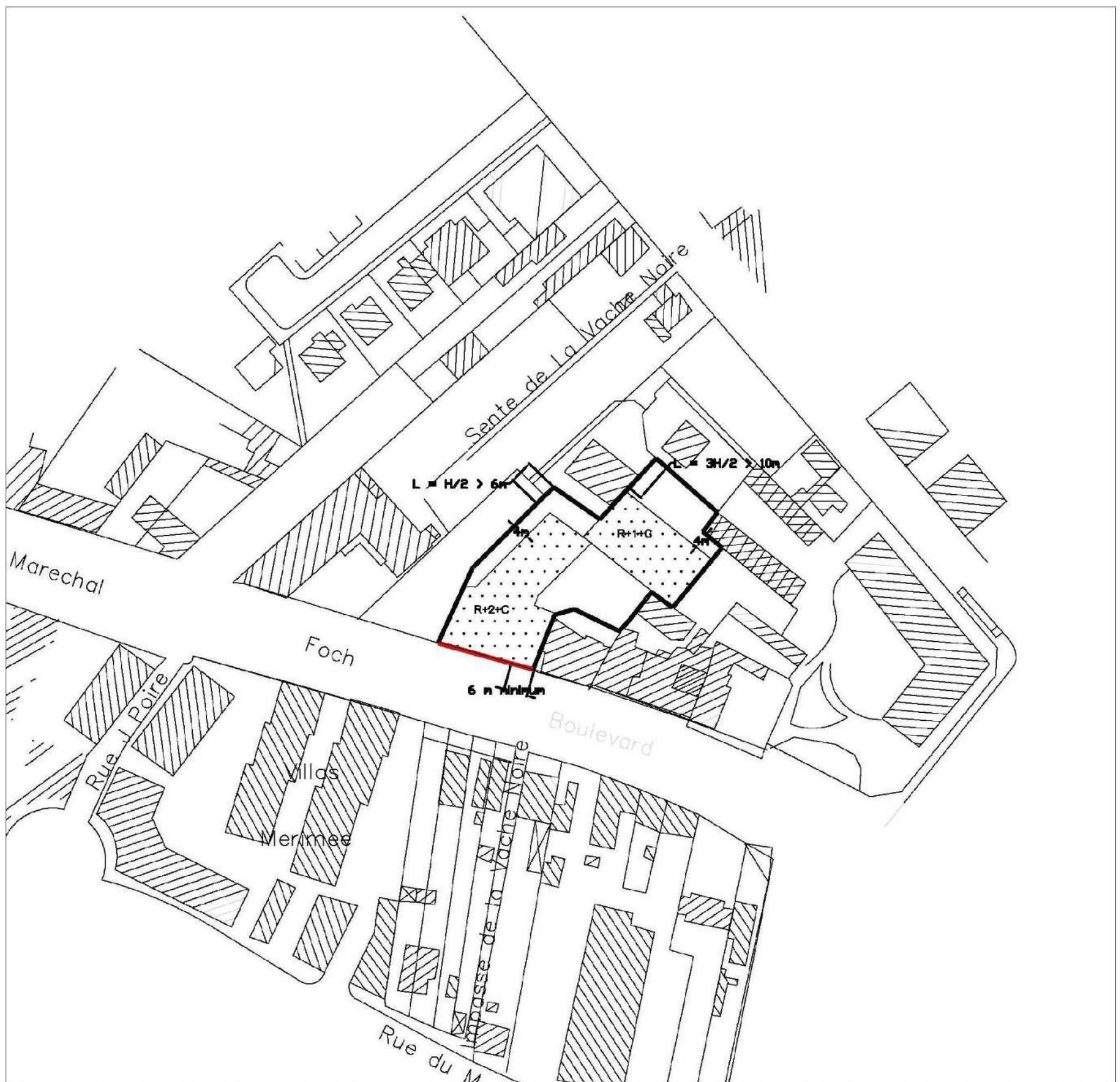
ARTICLE UPM3-16... INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé pour le raccordement au Très Haut Débit (THD).

ZONE UPM3

- | | | | |
|---|------------------------|---|-----------------------|
|  | Périmètre de zone |  | Emprise constructible |
|  | Alignement obligatoire |  | Hauteur maximale |

Echelle: 1/1000



ZONE UPM4

Zone Urbaine de Plan de Masse destinée à recevoir une opération groupée à usage d'habitat.

Nota : L'application du règlement de la zone est assujettie à la lecture des annexes du présent règlement.

Section 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UPM4- 1... TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDIT.

Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales et hôtelière telles que définies à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Les entrepôts.

Les dépôts de ferrailles, de matériaux et de déchets, les entreprises de cassage de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération.

Les activités génératrices de nuisances (bruit, pollution, olfaction) qui sont de nature à porter atteinte à l'environnement.

Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement (voir les dispositions particulières figurant en annexe).

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Le stationnement des caravanes et les installations de camping.

ARTICLE UPM4- 2... TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONTRAINTES PARTICULIERES

Les nouvelles constructions dans le cadre d'une opération d'ensemble correspondant au périmètre de la zone.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

1- Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodrômes

La zone UPM4 est située en zone de bruit D du PEB approuvé le 3 avril 2007. Les constructions autorisées dans la zone devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la réglementation en vigueur.

2 - Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres. (arrêté préfectoral du 10 mai 2001)

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

L'arrêté préfectoral du 10 mai 2001 portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres dans la commune de Saint Gratien au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolement acoustique. Ce plan est présenté en annexe du PLU (6.4).

3 - Sols argileux

Dans ces secteurs, il importe aux constructeurs de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe 10 du présent règlement

Section 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UPM4- 3... ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, en particulier dans les conditions de l'article R 1115 du Code de l'Urbanisme.

1 – ACCES

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à la voie publique doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères.

La largeur de l'accès ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

2 – VOIRIE

Les voies publiques ou les voies et impasses privées nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 3,50 m. Toutefois, si elles desservent plus de 10 logements, leur largeur minimale sera de 5 mètres.

Les parties de voies en impasse créées pour la desserte des constructions doivent présenter à leur extrémité un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UPM4- 4... DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

2 - ASSAINISSEMENT

a. – Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles, dans le réseau public d'assainissement, peut être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.

b. – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux dans le respect des prescriptions des règlements d'assainissement en vigueur, notamment en matière de gestion des eaux pluviales (en particulier respect du débit de fuite maximal).

De manière à limiter les apports d'eaux pluviales dans le réseau public, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, ...).

3 – ELECTRICITE - TELEPHONE

Si les besoins de l'opération nécessitent la mise en place d'un poste de distribution, celui-ci devra être intégré à la construction. Il devra par ailleurs être accessible suivant les prescriptions d'ERDF. Pour le réseau de téléphonie, le raccordement devra être réalisé sur le réseau situé sous le trottoir.

4 – RESEAU FUTUR DE COMMUNICATION

La ville pouvant, à terme, être équipée de réseaux de communication liés aux nouvelles technologies, un fourreau supplémentaire lié aux TIC devra être réalisé, conformément aux normes en vigueur.

5 – TELEVISION

Pour toute opération d'habitations groupées de plus de 10 logements, il sera fait l'obligation de l'installation d'une antenne collective. Leur implantation devra être conforme aux prescriptions présentées en annexe du règlement.

6 – DECHETS URBAINS ET ENCOMBRANTS

Des locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets (**équipés de dispositifs occultant totalement le stockage**) ainsi que des locaux « encombrants » doivent être créés pour toute opération de constructions à usage d’habitat collectif. Les prescriptions sont définies en annexe du présent règlement.

Des bornes enterrées pour le tri sélectif seront prévues à proximité de la zone, conformément aux prescriptions du collecteur.

ARTICLE UPM4- 5... CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UPM4- 6... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées à l'intérieur des emprises constructibles et respecter les dispositions prévues au document graphique.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux halls d'entrée, aux éléments techniques liés aux besoins de l'opération (conduit de cheminées,...), aux balcons autorisés à partir du 2^{ème} étage, aux corniches et aux débords de toiture.

ARTICLE UPM4- 7... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions doivent s'implanter dans le respect des prescriptions graphiques.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux halls d'entrée, aux éléments techniques liés aux besoins de l'opération (conduit de cheminées ,...), aux balcons autorisés à partir du 2^{ème} étage, aux corniches et aux débords de toiture.

ARTICLE UPM4- 8... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent s'implanter dans le respect des prescriptions graphiques.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux halls d'entrée, aux éléments techniques liés aux besoins de l'opération (conduit de cheminées,...), aux balcons autorisés à partir du 2^{ème} étage, aux corniches et aux débords de toiture.

ARTICLE UPM4- 9... EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions respectera les emprises constructibles définies au document graphique.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux halls d'entrée, aux éléments techniques liés aux besoins de l'opération (conduit de cheminées,...), aux balcons autorisés à partir du 2^{ème} étage, aux corniches et aux débords de toiture.

ARTICLE UPM4- 10... HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (Voir définitions en annexe)

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous points du bâtiment.

La hauteur de constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder les côtes prévues au document graphique.

Exceptions

Ne sont pas soumis à ces règles, les équipements publics liés à la voirie et aux réseaux divers lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient.

ARTICLE UPM4- 11... ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent être refusés, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et notamment l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.11127 du Code de l'Urbanisme).

a) Nature des matériaux

En règle générale, l'unité d'aspect de la construction sera recherchée par un traitement de même qualité pour l'ensemble des façades (matériaux et colorations).

Sont interdits:

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou autre élément quelconque de revêtement, tels que les carreaux de plâtre, les briques creuses, les agglomérés de béton....

Les pastiches de construction sans rapport avec les styles régionaux.

b) Volumes et façades

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume en rapport avec le caractère dominant des constructions voisines.

Lorsque les façades sont faites de pierre ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur d'habitation.

Les façades latérales et arrières des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est

ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.

Le traitement des constructions annexes, garages, clôtures, extensions, doit être en harmonie avec la construction principale tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

Les superstructures et ouvrages techniques des constructions sur terrasse affectées aux machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers, chaufferie, conditionnement d'air, ainsi que les gaines de ventilation, souches de cheminées et capteur d'énergie seront intégrés à la construction et feront partie de la composition volumétrique d'ensemble. Ils seront traités avec les mêmes matériaux et dans la même qualité de finition que les façades.

Les extractions de gaz brûlés en façade sont interdites. Elles devront être évacuées en toiture.

c) Toitures

La couverture sera de préférence de la tuile plate (ou mécanique à petit moule) de ton brun, rouge. Sont autorisées les couvertures de zinc, plomb, cuivre, ardoise.

Les toitures terrasses sont autorisées.

d) Clôtures

- En bordure de rue :

Pour toute opération d'ensemble, un projet commun de clôture en bordure du domaine public pourra être proposé.

- En limite séparative :

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Elles pourront être constituées par des murs pleins.

Les clôtures constituées de panneaux de béton brut sont interdites.

Les coffrets de raccordements des concessionnaires (EDF/GDF, eau, etc.) qui seraient éventuellement implantés en limite de propriété, devront être intégrés à la partie maçonnée des clôtures sur voie. Les parties maçonnées des murets pourront dépasser le tiers de la hauteur autorisée pour masquer éventuellement ces coffrets.

e) Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques en façade sont interdites. Elles seront de préférence situées en toiture. Elles seront masquées et non visibles de la rue.

ARTICLE UPM4 12... STATIONNEMENT

Normes de stationnement

Lors de toute opération de construction neuve, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies en annexe.

ARTICLE UPM4- 13... ESPACES LIBRES

Dispositions générales

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit. Toutes parties de terrasse en superstructures traitées de manière végétale pourront être comprises dans cette superficie.

Les jardins sur sous-sol ou dalle seront traités avec un minimum de 50 cm de terre végétale. La perméabilité du sol aux précipitations doit être privilégiée dans la propriété. Les éléments minéraux (allées piétonnes, trémies d'accès aux sous-sols, voie d'accès, stationnement...) doivent représenter une proportion mesurée de l'espace et participer par leur traitement à l'aménagement paysager et écologique par l'utilisation si possible de surface drainante.

Section 3 –POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UPM4- 14... COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règles.

Section 4 –AUTRES REGLES

ARTICLE UPM4-15... PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables seront implantés conformément aux gabarits autorisés par le règlement et devront s'intégrer de façon harmonieuse.

ARTICLE UPM4-16... INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé pour le raccordement au Très Haut Débit (THD).



Zone UPM4

(zone de plan de masse)

Echelle 1/500

- Périmètre de zone
- Servitude de passage sur parking en infrastructure
- Emprise constructible en superstructure et en infrastructure
- Zone de pleine terre hors halls d'immeubles, escalier
- Dalle paysagée sur parking en infrastructure hors éléments techniques liés à l'opération
- ▶ Principe d'accès/sortie au parking de stationnement
- R+** Hauteur maximum
- Emprise du parking en infrastructure
- 75.00 Cote maximale du bâti projet
- + 54.00 Cote par rapport au terrain naturel

ZONE UPM5

Zone Urbaine de Plan de Masse destinée à recevoir une opération d'ensemble à usage d'habitat collectif.

Nota : L'application du règlement de la zone est assujettie à la lecture des annexes du présent règlement.

Section 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UPM5- 1... TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDIT.

Les constructions à usage d'activités industrielles.

Les entrepôts.

Les dépôts de ferrailles, de matériaux et de déchets, les entreprises de cassage de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération.

Les activités génératrices de nuisances (bruit, pollution, olfaction) qui sont de nature à porter atteinte à l'environnement.

Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement (voir les dispositions particulières figurant en annexe).

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Le stationnement des caravanes et les installations de camping.

ARTICLE UPM5- 2... TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONTRAINTES PARTICULIERES

Les nouvelles constructions dans le cadre d'une opération d'ensemble correspondant au périmètre de la zone.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

1- Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodrômes

La zone UPM5 est située en zone de bruit D du PEB approuvé le 3 avril 2007. Les constructions autorisées dans la zone devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la réglementation en vigueur.

2 - Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres. (Arrêté préfectoral du 10 mai 2001)

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

L'arrêté préfectoral du 10 mai 2001 portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres dans la commune de Saint Gratien au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolement acoustique. Ce plan est présenté en annexe du PLU (6.4).

3 - Sols argileux

Dans ces secteurs, il importe aux constructeurs de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe 10 du présent règlement

3 - Protection des sites archéologiques

Les sites archéologiques sont répertoriés en annexe du présent règlement. Ils sont susceptibles de contenir des vestiges archéologiques.

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

4 - Terrains alluvionnaires compressibles

Dans ces secteurs, il importe aux constructeurs :

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

5 - Gisement hydrominéral du lac d'Enghien-les-Bains

A l'intérieur des zones légendées « 1 », « 2 » et « 3 » (cf. plan joint en annexe 6.5.1. du PLU) :

Au sein de la zone 1 qui présente une très forte vulnérabilité, doivent être interdits :

-Toute modification des écoulements et de la qualité de l'eau (pompages, rejets des eaux pluviales par puisard) ;

-Tout projet de géothermie ;

- Tous travaux dont la profondeur est susceptible de dépasser 10 mètres de profondeur ;
- Toute opération de dépollution non accompagnée par un hydrogéologue ;
- Toute infiltration artificielle des eaux de pluie par un système de puisard. Seule l'infiltration naturelle lente, au travers des sols en place est à favoriser ;
- Tout sondage destructif traversant potentiellement la formation du sable de Monceau. Seuls, les sondages carottés permettant de déterminer ou non la présence de tourbes situées à l'interface de la base des sables de Monceaux et le toit des calcaires de saint Ouen sont autorisés.

Au sein de la zone 1, doivent être autorisés sous conditions :

- Toute action de dépollution des sols sous réserve de mesures de suivi de l'opération par un hydrogéologue ;
- Tous travaux de fouille ou forage de plus de 2 m de profondeur soumis au non à autorisation d'urbanisme sous condition d'un accord préalable des services de la ville d'Enghien, de la DRIEE, de l'ARS et de la DDT ;
- Les ouvrages souterrains traversant différentes nappes doivent être sélectifs (ne capter qu'une seule nappe d'eau à la fois) afin de ne pas mettre durablement en relations les différentes masses d'eau. Ils doivent être conçus dans les règles de l'art et comporter des dispositifs de protection vis-à-vis des eaux de surface. Ils doivent être rebouchés dans les règles de l'art avec des matériaux propres non issus du cutting de forage, et surmonté d'un bouchon cimenté.

Au sein de la zone 2 qui correspond à l'amont hydrographique de la nappe doivent être interdits :

- Tous travaux dont la profondeur est susceptible de dépasser 10 mètres de profondeur
- Tout projet de géothermie ;
- Toute opération de dépollution non accompagnée par un hydrogéologue ;
- Toute infiltration artificielle des eaux de pluie par un système de puisard. Seule l'infiltration naturelle lente, au travers des sols en place est à favoriser ;
- Tout sondage destructif traversant potentiellement la formation du sable de Monceau. Seuls, les sondages carottés permettant de déterminer ou non la présence de tourbes situées à l'interface de la base des sables de Monceaux et le toit des calcaires de saint Ouen, sont autorisés.

Au sein de la zone 2, doivent être autorisés sous conditions :

- Toute action de dépollution des sols sous réserve de mesures de suivi de l'opération par un hydrogéologue ;
- Tous travaux susceptibles de s'ancrer dans le toit des calcaires de Saint Ouen (ou dans les formations

superficielles les couvrants) et/ou dans les sables de Beauchamp (ou toute formation marneuse ou argileuse située au-dessus des calcaires de Saint Ouen), sous réserve de la réalisation d'une étude d'impact sur la nappe hydrothermale, de l'avis préalable d'un hydrogéologue et de l'avis de la ville d'Enghien les bains ;

- Les ouvrages souterrains traversant différentes nappes doivent être sélectifs (ne capter qu'une seule nappe d'eau à la fois) afin de ne pas mettre durablement en relations les différentes masses d'eau. Ils doivent être conçus dans les règles de l'art et comporter des dispositifs de protection vis-à-vis des eaux de surface. Ils doivent être rebouchés dans les règles de l'art avec des matériaux propres non issus du cutting de forage, et surmonté d'un bouchon cimenté.

Au sein de la zone 3 doivent être interdits :

-Tous travaux dont la profondeur est susceptible de dépasser 10 mètres de profondeur ;
-Toute infiltration artificielle des eaux de pluie par un système de puisard. Seule l'infiltration naturelle lente, au travers des sols en place est à favoriser ;
- Tout projet de géothermie ;
- Tout sondage destructif traversant potentiellement la formation du sable de Monceau. Seuls, les sondages carottés permettant de déterminer ou non la présence de tourbes situées à l'interface de la base des sables de Monceaux et le toit des calcaires de saint Ouen sont autorisés.

Au sein de la zone 3, doivent être autorisés sous conditions :

- Tous travaux susceptibles de s'ancrez dans le toit des calcaires de Saint Ouen (ou dans les formations superficielles les couvrants) et/ou dans les sables de Beauchamp (ou toute formation marneuse ou argileuse située au-dessus des calcaires de Saint Ouen), sous réserve de la réalisation d'une étude d'impact sur la nappe hydrothermale, de l'avis préalable d'un hydrogéologue et de l'avis de la ville d'Enghien les bains ;

-Les ouvrages souterrains traversant différentes nappes doivent être sélectifs (ne capter qu'une seule nappe d'eau à la fois) afin de ne pas mettre durablement en relations les différentes masses d'eau. Ils doivent être conçus dans les règles de l'art et comporter des dispositifs de protection vis-à-vis des eaux de surface. Ils doivent être rebouchés dans les règles de l'art avec des matériaux propres non issus du cutting de forage, et surmonté d'un bouchon cimenté.

Au-delà de la zone 3 pour le bassin d'alimentation de la nappe thermique, doivent être autorisés sous conditions :

- Les travaux susceptibles d'atteindre le toit de la nappe dite de Saint-Ouen (exemple : fouilles, sondages, projets d'aménagement et de construction,...), sous réserve de la réalisation au préalable d'une étude d'impact sur la nappe hydrothermale réalisée par un hydrogéologue compétent ;

- Les ouvrages souterrains traversant différentes nappes doivent être sélectifs (ne capter qu'une seule nappe d'eau à la fois) afin de ne pas mettre durablement en relations les différentes masses d'eau. Ils doivent être conçus dans les règles de l'art et comporter des dispositifs de protection vis-à-vis des eaux de surface. Ils doivent être rebouchés dans les règles de l'art avec des matériaux propres non issus du cutting de forage, et surmonté d'un bouchon cimenté.

6- Recommandations en cas de pollution des sols

Si une pollution était avérée, il conviendra de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées (CF Note du 19 avril 2017 relative aux sites et sols pollués).

Section 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UPM5- 3... ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, en particulier dans les conditions de l'article R 111-5 du Code de l'Urbanisme.

1 – ACCES

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à la voie publique doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères.

La largeur de l'accès ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

2 – VOIRIE

Les voies publiques ou les voies et impasses privées nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 3,50 m. Toutefois, si elles desservent plus de 10 logements, leur largeur minimale sera de 5 mètres.

Les parties de voies en impasse créées pour la desserte des constructions doivent présenter à leur extrémité un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UPM5- 4... DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

2 - ASSAINISSEMENT

a. – Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles, dans le réseau public d'assainissement, peut être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.

b. – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux dans le respect des prescriptions des règlements d'assainissement en vigueur, notamment en matière de gestion des eaux pluviales (en particulier respect du débit de fuite maximal).

De manière à limiter les apports d'eaux pluviales dans le réseau public, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, ...).

3 – ELECTRICITE - TELEPHONE

Si les besoins de l'opération nécessitent la mise en place d'un poste de distribution, celui-ci devra être intégré à la construction. Il devra par ailleurs être accessible suivant les prescriptions d'ERDF. Pour le réseau de téléphonie, le raccordement devra être réalisé sur le réseau situé sous le trottoir.

4 – RESEAU FUTUR DE COMMUNICATION

La ville pouvant, à terme, être équipée de réseaux de communication liés aux nouvelles technologies, un fourreau supplémentaire lié aux TIC devra être réalisé, conformément aux normes en vigueur.

5 – TELEVISION

Pour toute opération d'habitations groupées de plus de 10 logements, il sera fait l'obligation de l'installation d'une antenne collective. Leur implantation devra être conforme aux prescriptions présentées en annexe du règlement.

6 – DECHETS URBAINS ET ENCOMBRANTS

Des locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets (**équipés de dispositifs occultant totalement le stockage**) ainsi que des locaux « encombrants » doivent être créés pour toute opération de constructions à usage d'habitat collectif. Les prescriptions sont définies en annexe du présent règlement.

ARTICLE UPM5- 5... CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UPM5- 6... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent respecter la limite d'emprise constructible inscrite au document graphique.
Les constructions doivent respecter les indications inscrites au document graphique.
En l'absence d'indications, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 mètre.

ARTICLE UPM5- 7... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions doivent s'implanter dans le respect des prescriptions graphiques de la zone.

ARTICLE UPM5- 8... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent s'implanter dans le respect des prescriptions graphiques de la zone.

ARTICLE UPM5- 9... EMPRISE AU SOL

Les constructions seront implantées dans les emprises constructibles définies au document graphique.
Cette règle ne s'applique pas aux balcons.

ARTICLE UPM5-10... HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (Voir définitions en annexe)

La hauteur de constructions, mesurée à partir du sol naturel, est limitée au nombre de niveaux indiqués au document graphique.

Exceptions

Ne sont pas soumis à ces règles, les équipements liés aux gaines de ventilation du parking, les équipements publics liés à la voirie et aux réseaux divers lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient.

ARTICLE UPM5- 11... ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

a) Nature des matériaux

En règle générale, l'unité d'aspect de la construction sera recherchée par un traitement de même qualité pour l'ensemble des façades (matériaux et colorations).

Sont interdits:

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou autre élément quelconque de revêtement, tels que les carreaux de plâtre, les briques creuses, les agglomérés de béton.... Les pastiches de construction sans rapport avec les styles régionaux.

b) Volumes et façades

Les façades latérales et arrières des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales ; Il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.

Le traitement des constructions annexes, garages, clôtures, extensions, doit être en harmonie avec la construction principale tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

Les superstructures et ouvrages techniques des constructions sur terrasse affectées aux machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers, chaufferie, conditionnement d'air, ainsi que les gaines de ventilation, souches de cheminées et capteur d'énergie seront intégrés à la construction.

Ils seront traités avec les mêmes matériaux et dans la même qualité de finition que les façades.

Les extractions de gaz brûlés en façade sont interdites. Elles devront être évacuées en toiture.

c) Toitures

La couverture sera de préférence de la tuile plate (ou mécanique à petit moule) de ton brun, rouge. Sont autorisées les couvertures de zinc, plomb, cuivre, ardoise.

Les toitures terrasses sont autorisées.

d) Clôtures

- En bordure de rue:

Elles seront constituées de grilles ou de barreaudages avec éventuellement un mur-bahut qui n'excédera pas 0.70m de haut.

Elles seront doublées de haies vives.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures constituées de panneaux de béton brut sont interdites.

Les coffrets de raccordements des concessionnaires (EDF/GDF, eau, etc.) qui seraient éventuellement implantés en limite de propriété, devront être intégrés à la partie maçonnée des clôtures sur voie. Les parties maçonnées des murets pourront dépasser 70 cm de haut pour intégrer et masquer éventuellement ces coffrets.

e) Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques en façade sont interdites. Elles seront de préférence situées en toiture. Elles seront masquées et non visibles de la rue.

ARTICLE UPM5 12... STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations, et à l'aménagement des locaux existants, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les opérations de logements collectifs, les places pourront être réalisées en surface.

Un espace clos et couvert dédié au stationnement vélos doit être réalisé dans les constructions nouvelles conformément aux normes minimales définies à l'annexe 2 du règlement.

Normes de stationnement

Lors de toute opération de construction neuve, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies en annexe.

ARTICLE UPM5- 13... ESPACES LIBRES

Dispositions générales

Les parties du terrain, non construites doivent être plantées.

Les jardins sur sous-sol ou dalle seront traités avec un minimum de 50 cm de terre végétale.

La dalle du rez-de-chaussée sera végétalisée. Les parties plantées seront traitées avec un minimum de 50 cm de terre végétale.

Sont interdites les plantations d'espèces exotiques envahissantes dont la liste figure en annexe n°12 du règlement.

Ne sont autorisés que les arbres endogènes dont la liste figure en annexe n° 13 du règlement.

Ne seront donc, autorisés que les arbustes figurant à cette même liste.

Section 3 –POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL
--

ARTICLE UPM5- 14... COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règles.

Section 4 –AUTRES REGLES

ARTICLE UPM5-15... PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables seront implantés conformément aux gabarits autorisés par le règlement et devront s'intégrer de façon harmonieuse.

Les organes techniques de type pompe à chaleur pour le chauffage des habitations devront être à 2.50 m minimum des limites séparatives.

ARTICLE UPM5-16... INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé pour le raccordement au Très Haut Débit (THD).

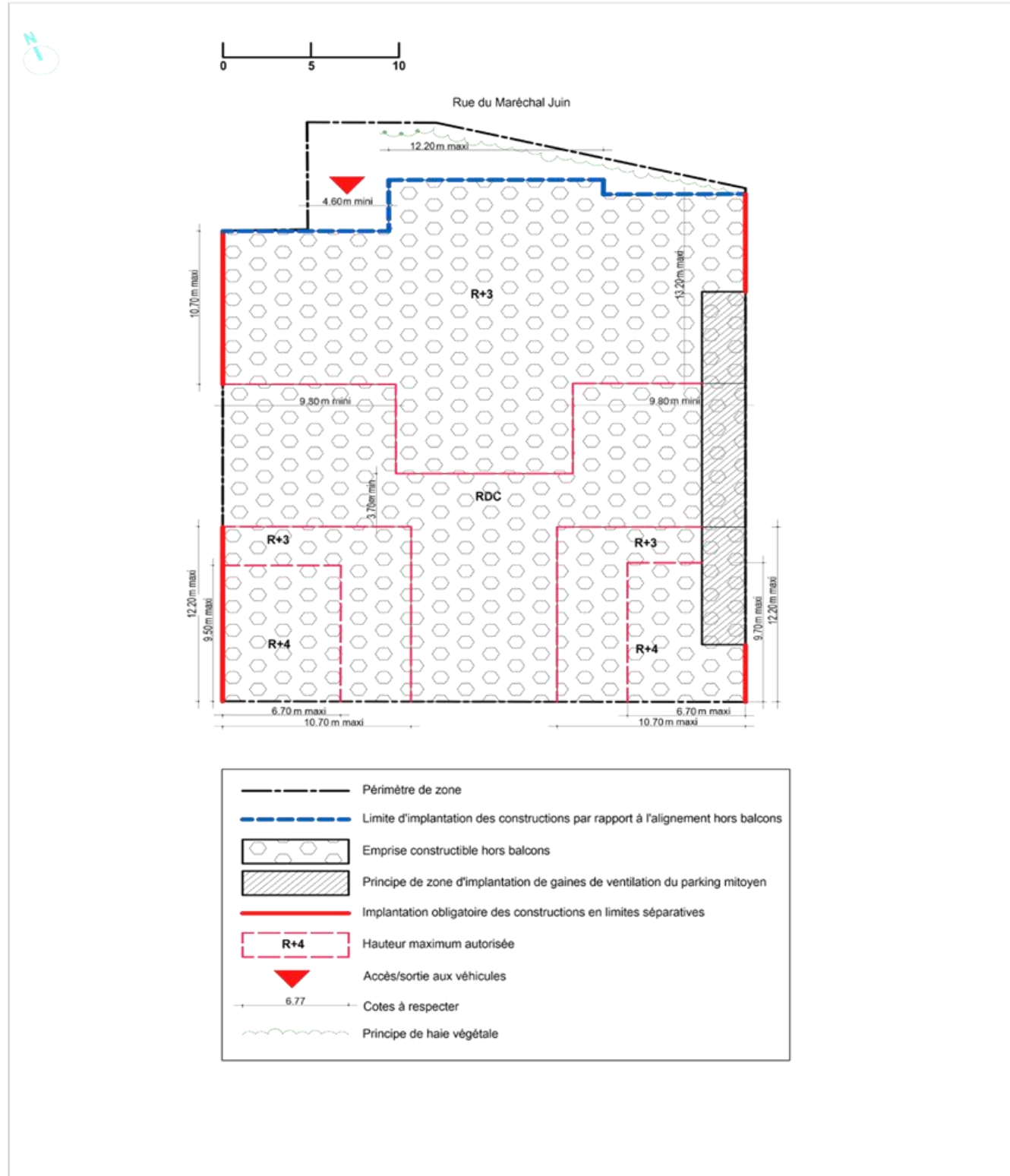
Concernant les opérateurs des antennes relais : ils ne pourront construire un nouveau pylône qu'en dernier recours et ils devront rapporter un compte rendu technique justifiant de l'impossibilité de se raccorder sur un site existant dans un périmètre de 200 m au préalable à la demande d'instruction de leur dossier.

Les opérateurs devront tenir compte de l'intégration paysagère dans le choix de l'emplacement des nouveaux pylônes en présentant un volet esthétique afin de limiter les nuisances esthétiques afin de ne pas faire subir un trouble anormal du voisinage.

Les pieds et abords des nouveaux pylônes sont aménagés dans l'objectif de réduire leur perception visuelle.

ZONE UPM5

ZONE DE PLAN DE MASSE



TITRE 2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES

ZONE N

Section 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 1... TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Toutes constructions sauf celles autorisées à l'article N2.

Les dépôts de ferrailles, de matériaux et de déchets, les entreprises de cassage de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération.

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Le stationnement des caravanes et les installations de camping.

ARTICLE N 2... TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONTRAINTES PARTICULIERES

Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés avec les travaux d'aménagement paysager.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

1- Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodrômes

La zone N est située en zone de bruit D du PEB approuvé le 3 avril 2007. Les constructions à usage d'habitation autorisée dans la zone ainsi que les constructions autorisées dans la zone devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la réglementation en vigueur.

2 - Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres. (arrêté préfectoral du 10 mai 2001)

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

L'arrêté préfectoral du 10 mai 2001 portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres dans la commune de Saint Gratien au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent

respecter les normes d'isolement acoustique. Ce plan est présenté en annexe du PLU (pièce 6.4).

3 - Terrains alluvionnaires compressibles

Dans ces secteurs, il importe aux constructeurs :

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

4 - Sols argileux

Dans ces secteurs, il importe aux constructeurs de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe 10 du présent règlement

5 - Gisement hydrominéral du lac d'Enghien-les-Bains

La commune d'Enghien-les-Bains, limitrophe de Saint Gratien, se distingue par ses ressources thermales qui sont peu profondes et à ce titre vulnérables aux activités anthropiques et notamment aux remaniements urbains. Ainsi, à l'intérieur des zones légendées "1", "2" et "3" (cf : plan joint en annexe 6.5.1 du PLU) :

Au sein de la zone 1 qui présente une très forte vulnérabilité, doivent être interdits :

- Toute modification des écoulements et de la qualité de l'eau (pompages, rejets des eaux pluviales par puisard) ;
- Tout projet de géothermie ;
- Tous travaux dont la profondeur est susceptible de dépasser 10 mètres de profondeur ;
- Toute opération de dépollution non accompagnée par un hydrogéologue ;
- Toute infiltration artificielle des eaux de pluie par un système de puisard. Seule l'infiltration naturelle lente, au travers des sols en place est à favoriser ;
- Tout sondage destructif traversant potentiellement la formation du sable de Monceau. Seuls, les sondages carottés permettant de déterminer ou non la présence de tourbes situées à l'interface de la base des sables de Monceaux et le toit des calcaires de saint Ouen sont autorisés.

Au sein de la zone 1, doivent être autorisés sous conditions :

- Toute action de dépollution des sols sous réserve de mesures de suivi de l'opération par un hydrogéologue ;
- Tous travaux de fouille ou forage de plus de 2 m de profondeur soumis au non à autorisation d'urbanisme

sous condition d'un accord préalable des services de la ville d'Enghien, de la DRIEE, de l'ARS et de la DDT ;

- Les ouvrages souterrains traversant différentes nappes doivent être sélectifs (ne capter qu'une seule nappe d'eau à la fois) afin de ne pas mettre durablement en relations les différentes masses d'eau. Ils doivent être conçus dans les règles de l'art et comporter des dispositifs de protection vis-à-vis des eaux de surface. Ils doivent être rebouchés dans les règles de l'art avec des matériaux propres non issus du cutting de forage, et surmonté d'un bouchon cimenté.

Au sein de la zone 2 qui correspond à l'amont hydrographique de la nappe doivent être interdits :

-Tous travaux dont la profondeur est susceptible de dépasser 10 mètres de profondeur

-Tout projet de géothermie ;

-Toute opération de dépollution non accompagnée par un hydrogéologue ;

-Toute infiltration artificielle des eaux de pluie par un système de puisard. Seule l'infiltration naturelle lente, au travers des sols en place est à favoriser ;

-Tout sondage destructif traversant potentiellement la formation du sable de Monceau. Seuls, les sondages carottés permettant de déterminer ou non la présence de tourbes situées à l'interface de la base des sables de Monceaux et le toit des calcaires de saint Ouen, sont autorisés.

Au sein de la zone 2, doivent être autorisés sous conditions :

- Toute action de dépollution des sols sous réserve de mesures de suivi de l'opération par un hydrogéologue ;

- Tous travaux susceptibles de s'ancrer dans le toit des calcaires de Saint Ouen (ou dans les formations superficielles les couvrants) et/ou dans les sables de Beauchamp (ou toute formation marneuse ou argileuse située au-dessus des calcaires de Saint Ouen), sous réserve de la réalisation d'une étude d'impact sur la nappe hydrothermale, de l'avis préalable d'un hydrogéologue et de l'avis de la ville d'Enghien les bains ;

- Les ouvrages souterrains traversant différentes nappes doivent être sélectifs (ne capter qu'une seule nappe d'eau à la fois) afin de ne pas mettre durablement en relations les différentes masses d'eau. Ils doivent être conçus dans les règles de l'art et comporter des dispositifs de protection vis-à-vis des eaux de surface. Ils doivent être rebouchés dans les règles de l'art avec des matériaux propres non issus du cutting de forage, et surmonté d'un bouchon cimenté.

Au sein de la zone 3 doivent être interdits :

-Tous travaux dont la profondeur est susceptible de dépasser 10 mètres de profondeur ;

-Toute infiltration artificielle des eaux de pluie par un système de puisard. Seule l'infiltration naturelle lente, au travers des sols en place est à favoriser ;

- Tout projet de géothermie ;

- Tout sondage destructif traversant potentiellement la formation du sable de Monceau. Seuls, les sondages carottés permettant de déterminer ou non la présence de tourbes situées à l'interface de la base des sables de Monceaux et le toit des calcaires de saint Ouen sont autorisés.

Au sein de la zone 3, doivent être autorisés sous conditions :

- Tous travaux susceptibles de s'ancrer dans le toit des calcaires de Saint Ouen (ou dans les formations superficielles les couvrants) et/ou dans les sables de Beauchamp (ou toute formation marneuse ou argileuse située au-dessus des calcaires de Saint Ouen), sous réserve de la réalisation d'une étude d'impact sur la nappe hydrothermale, de l'avis préalable d'un hydrogéologue et de l'avis de la ville d'Enghien les bains ;

-Les ouvrages souterrains traversant différentes nappes doivent être sélectifs (ne capter qu'une seule nappe d'eau à la fois) afin de ne pas mettre durablement en relations les différentes masses d'eau. Ils doivent être conçus dans les règles de l'art et comporter des dispositifs de protection vis-à-vis des eaux de surface. Ils doivent être rebouchés dans les règles de l'art avec des matériaux propres non issus du cutting de forage, et surmonté d'un bouchon cimenté.

Au-delà de la zone 3 pour le bassin d'alimentation de la nappe thermale, doivent être autorisés sous conditions :

- Les travaux susceptibles d'atteindre le toit de la nappe dite de Saint-Ouen (exemple : fouilles, sondages, projets d'aménagement et de construction,...), sous réserve de la réalisation au préalable d'une étude d'impact sur la nappe hydrothermale réalisée par un hydrogéologue compétent ;

- Les ouvrages souterrains traversant différentes nappes doivent être sélectifs (ne capter qu'une seule nappe d'eau à la fois) afin de ne pas mettre durablement en relations les différentes masses d'eau. Ils doivent être conçus dans les règles de l'art et comporter des dispositifs de protection vis-à-vis des eaux de surface. Ils doivent être rebouchés dans les règles de l'art avec des matériaux propres non issus du cutting de forage, et surmonté d'un bouchon cimenté.

6 Protection des zones humides

Une partie de la zone N est concernée par une zone humide de classe 3 (Cf. annexe n° 6.5.3 du PLU). Les terrains classés en classe 3 doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide.

Préalablement à tout projet se situant au sein d'une enveloppe de probabilité de présence fortes et moyennes de zone humide identifiée sur la carte en annexe du PLU, le pétitionnaire devra vérifier le caractère humide des parcelles ou partie de parcelles concernées en menant un inventaire terrain (botanique et pédologique).

En cas d'identification d'une zone humide, toute construction et toutes activités qui nuiraient à la préservation du caractère humide de la zone humide et notamment les affouillements, remblais, exhaussements des sols, dépôts de matériaux, assèchements ou mises en eau, temporaires ou permanents, à l'exception des travaux visant à restaurer ou entretenir la zone humide sont interdits.

La carte de probabilité de présence des zones humides figure à l'annexe 6.5.4 du PLU.

Section 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3... ACCES ET VOIRIE

Les terrains destinés à une forme d'occupation du sol autorisée en application de l'article 1, doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la commodité de circulation, de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE N 4... DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle » doit être alimentée en eau potable, soit par un branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par un captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

2 - ASSAINISSEMENT

a. – Eaux usées

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur les dispositifs de traitement et évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

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

b. – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux dans le respect des prescriptions des règlements

d'assainissement en vigueur, notamment en matière de gestion des eaux pluviales (en particulier respect du débit de fuite maximal).

Tout aménagement et extension ne devront pas aggraver la situation existante relative au ruissellement des eaux pluviales à la source au minimum pour les pluies courantes.

De manière à limiter les apports d'eaux pluviales dans le réseau public, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être mises en œuvre (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, ...).

ARTICLE N 5... CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)

Aucune prescription.

ARTICLE N 6... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent être édifiées suivant les marges de recul indiquées au plan. A défaut d'indication figurant au plan, les implantations doivent respecter une marge de recul de 4 m par rapport à l'alignement de la voie ou à défaut de la limite d'emprise.

Se référer en annexe pour l'implantation des constructions en bordure des autoroutes et voies rapides.

ARTICLE N 7... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

ARTICLE N 8... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune prescription.

ARTICLE N 9... EMPRISE AU SOL

Aucune prescription

ARTICLE N 10... HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (Voir définitions en annexe)

Aucune prescription

ARTICLE N 11... ASPECT EXTERIEUR

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, sont interdites.

Les clôtures doivent être d'un modèle simple et s'harmoniser avec le paysage environnant.

Panneaux solaires dans un périmètre de protection d'un monument historique

Pour rappel :

« Les panneaux solaires participent à l'aspect architectural de l'habitation suivant les articles L421-4 et R421-9 du Code de l'Urbanisme.

Lorsque l'implantation des panneaux se situe dans un périmètre de protection d'un monument historique en site inscrit ou classé, le projet doit être soumis et validé par l'Architecte des Bâtiments de France, même s'il se situe au sol. »

Pour le bâti existant et la construction neuve à caractère traditionnel :

L'installation des panneaux solaires ne doit pas être visible du domaine public. Côté jardin, la localisation des panneaux solaires sera privilégiée en partie basse des toitures sous réserve d'une bonne intégration, voire au sol. Il sera privilégié l'installation sur un petit volume proche ou adossé au corps du bâtiment principal (auvent, véranda, annexes).

Pour la construction neuve contemporaine :

L'installation des panneaux solaires sera prise en compte dès la conception du projet. Les panneaux seront considérés comme des éléments d'architecture à part entière.

Et dans tous les cas :

Les capteurs solaires seront de la même teinte que celle de la toiture, 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 N 12... STATIONNEMENT

Aucune prescription

ARTICLE N 13... ESPACES LIBRES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou d'arbres d'essence locale, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage.

Sont interdites les plantations d'espèces exotiques envahissantes dont la liste figure en annexe n°12 du règlement.

Ne sont autorisés que les arbres endogènes dont la liste figure en annexe n° 13 du règlement.
Ne seront donc, autorisés que les arbustes figurant à cette même liste.

<h3>Section 3 –POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL</h3>

ARTICLE N 14... COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Aucune prescription

ANNEXES

ANNEXE 1 : DEFINITIONS

1 – Zonage	Page 157
2 – Occupation du sol	Page 159
3 – Voirie	Page 161
4 – Implantation, forme et volume des constructions.....	Page 162
5 – Terrain	Page 166
6 – Hauteur	Page 167
7- Surface de plancher.....	Page 169
7 – Divers.....	Page 170

ANNEXE 2 : NORMES DE STATIONNEMENT.....	Page 172
--	-----------------

ANNEXE 3 : DECHETS ET ENCOMBRANTS.....	Page 175
---	-----------------

ANNEXE 4 : LARGEUR DE FACADE.....	Page 177
--	-----------------

ANNEXE 5 : ANTENNES PARABOLIQUES.....	Page 178
--	-----------------

ANNEXE 6 : EXHAUSSEMENTS.....	Page 179
--------------------------------------	-----------------

ANNEXE 7 : EMPLACEMENTS RESERVES.....	Page 180
--	-----------------

ANNEXE 8 : SECTEURS ARCHEOLOGIQUES.....	Page 181
--	-----------------

ANNEXE 9 : PATRIMOINE A PROTEGER.....	Page 182
--	-----------------

ANNEXE 10 : RETRAIT/GONGLEMENT DES SOLS ARGILEUX.....	Page 185
--	-----------------

ANNEXE 11 : PATRIMOINE BATI REMARQUABLE.....	Fascicule séparé
---	-------------------------

ANNEXE 12 : LISTE DES PLANTES EXOTIQUES ENVAHISSANTES...	PAGE 188
---	-----------------

ANNEXE 13 : LISTE DES ARBRES ET ARBUSTES ENDOGENES.....	PAGE 191
--	-----------------

ZONAGE

Zonage :

Comme l'illustre le document graphique du P.L.U., le territoire de la commune est couvert par plusieurs types de zones :

- des zones urbaines dites zones « U » (UA, UB, UBZ, UG, UI, UL, UPM 1, UPM2, UPM3, UPM4)
- une zone naturelle dite zone « N ».

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

Zone :

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et sur lesquels s'appliquent des dispositions particulières communes contenues dans le règlement du P.L.U.. Une zone est éventuellement composée d'un ou plusieurs secteurs.

Secteur :

C'est l'ensemble de terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex : UAa : secteur dans lequel le commerce n'est pas autorisé).

Zones urbaines :

Selon la définition figurant à l'article R.123-5 du Code de l'Urbanisme, il s'agit des secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre U (ex : UA, UG...).

Zones naturelles :

Selon l'article R 123-8 du Code de l'Urbanisme, ces zones, équipées ou non, comprennent les secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Emplacements réservés :

En vertu des dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, « *les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent [...] fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts [...]* ».

Le P.L.U. désigne par « *emplacement réservé* » tout terrain bâti ou non bâti devant faire l'objet à l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert.

Selon l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel le P.L.U. a inscrit un emplacement réservé « *peut, dès lors que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exigé de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L 230-1 et suivants.* »

Espaces boisés classés :

Selon les dispositions des articles L.113-1 et 2 du Code de l'Urbanisme, « *les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.*

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

OCCUPATION DE SOL

Affouillement de sol

Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si sa profondeur excède 2 mètres.

Exhaussement de sol

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si sa hauteur excède 2 mètres.

Groupe d'habitations

Opération comportant plusieurs constructions faisant l'objet d'un seul permis de construire.

Installation classée

Un établissement industriel ou agricole, une carrière... entrent dans la catégorie des « installations classées pour la protection de l'environnement » quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients notamment pour :

- . la commodité du voisinage,
- . la sécurité,
- . la salubrité,
- . la santé publique,
- . l'agriculture,
- . la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation des sites et des monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, odeurs, fumées, altération des eaux, poussières, dangers d'explosion d'incendie, ou de pollution atmosphérique (liquide, gazeux, radioactifs,...).

Sont considérées comme installations classées selon l'article L.511-1 du Code de l'Environnement modifié par la loi n° 2001-44 du 17 janv. 2001 (cf. art. 11) les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments « ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Rentrent également dans le champ des installations classées les exploitations de carrières au sens des articles 1^{er} et 4 du Code Minier.

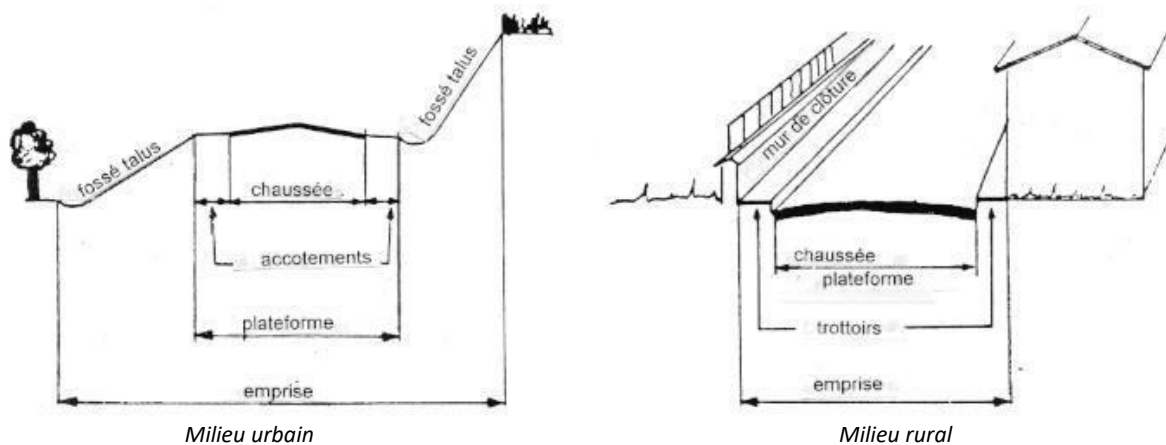
Lotissement

Selon l'article L.442-1 du Code de l'Urbanisme, constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

VOIRIE

Emprise et plate-forme d'une voie :

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.
Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).



Voirie et réseaux divers (VRD)

Cette expression désigne la voirie proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone.

Zone Non Aedificandi :

Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite (par exemple, en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement des services publics. Les limites de cette zone figurent au document graphique du P.L.U..

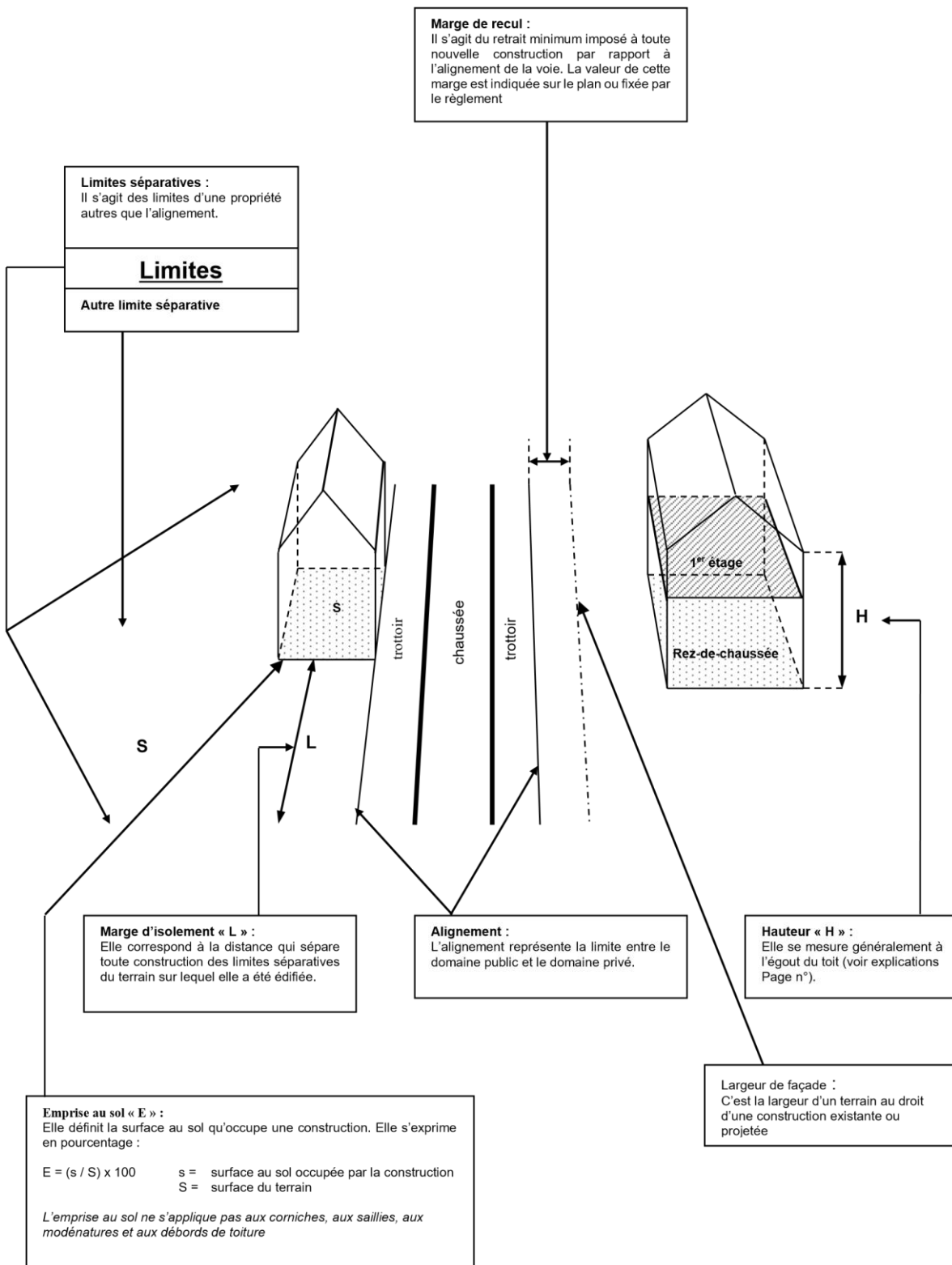
Implantation des constructions par rapport autoroutes et voies rapides

Autoroutes et voies rapides :

Zone Non Aedificandi : Toutes constructions ou autres formes d'utilisation du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des constructions et installations liées à l'exploitation de la voie ainsi que des équipements publics liés aux réseaux (électricité, téléphone,...).

Marge de recul : Toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation, sont interdites à moins de 25 mètres de la limite de la zone, non aedificandi.

IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS



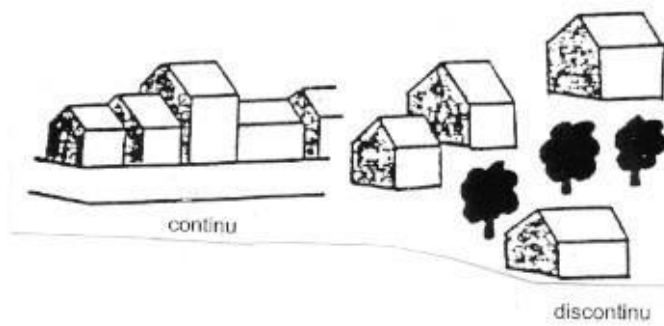
Alignement

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

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

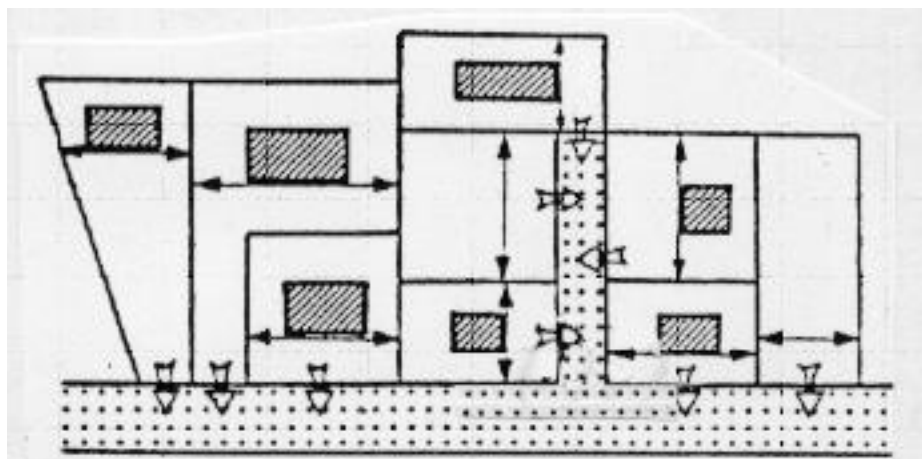
Construction en ordre continu

De telles constructions sont implantées chacune sur la totalité de la largeur du terrain (ou « en mitoyenneté »).



Largeur de façade

C'est la largeur d'un terrain mesurée au droit de la construction existante ou projetée, parallèlement à la voie qui dessert ce terrain.



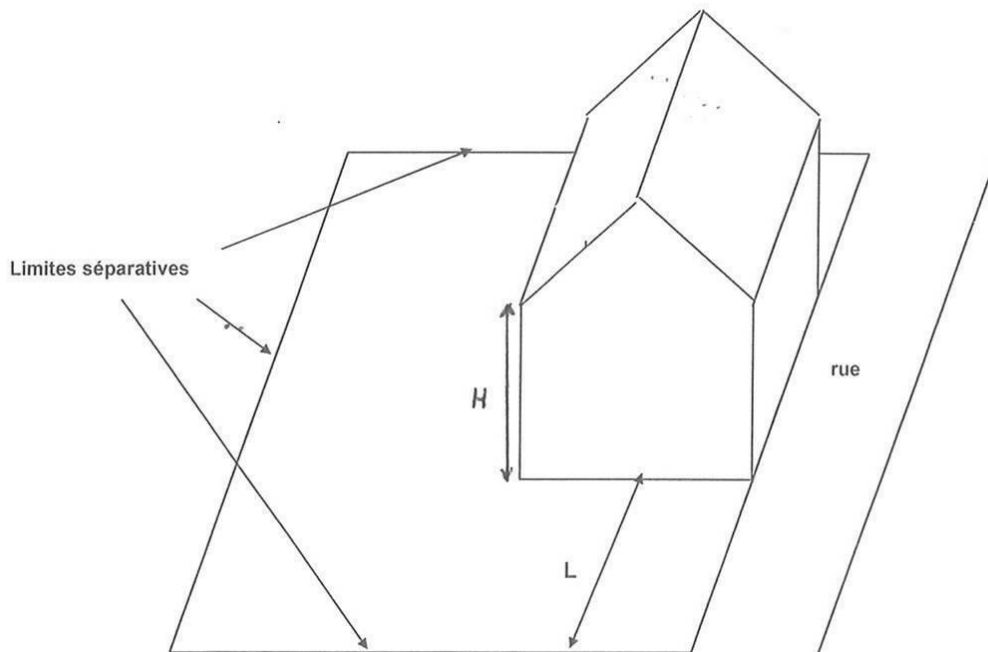
→
3,50 mètres

Marge d'isolement :

Cette marge d'isolement correspond à la distance qui sépare une construction des limites séparatives du terrain. Elle est fonction de la hauteur des constructions.

Cas particulier : (cf. croquis page 101)

- *Lorsqu'il existe des baies, éclairant des pièces d'habitation ou de travail, dans un pignon orienté vers une limite séparative, la hauteur prise en compte pour déterminer la marge d'isolement se définit par la différence d'altitude entre le terrain naturel et le linteau de la baie.*



Marge spéciale d'isolement :

Il s'agit d'une mesure spécifique qui s'applique en limite des zones d'activités et des zones d'habitat. Cette mesure a pour but d'obliger les activités à réaliser une structure végétale pour former « écran » et réduire ainsi les nuisances qui peuvent être occasionnées au voisinage.

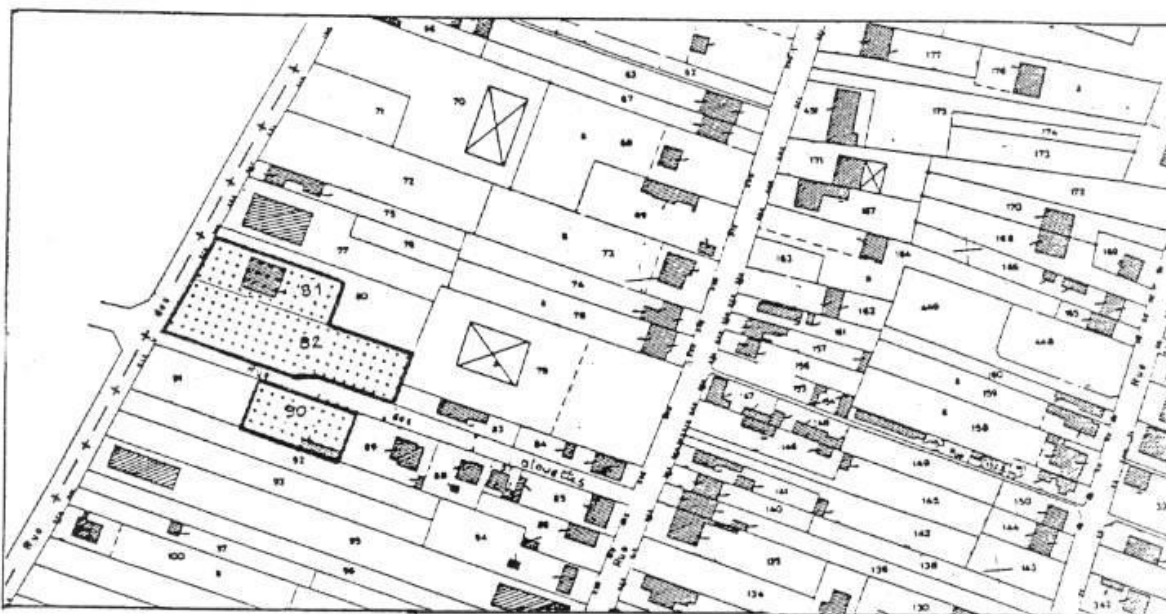
TERRAIN

Parcelle :

C'est une pièce de terrain qui constitue l'unité cadastrale.

Terrain ou propriété foncière :

C'est l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire.



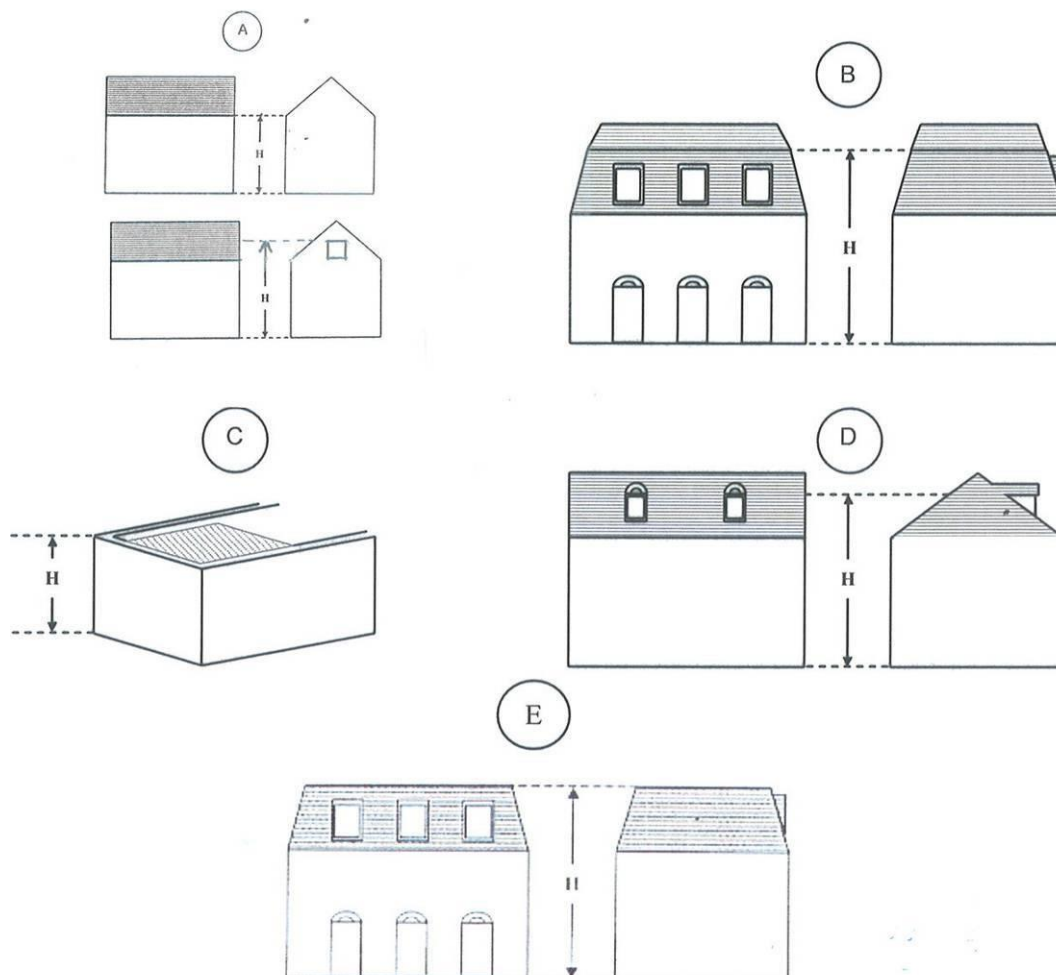
Extrait de plan cadastral

Ex : Les parcelles 81, 82 et 90 qui appartiennent à Monsieur MARTIN constituent **deux** propriétés foncières au sens du droit des sols.

HAUTEUR

ARTICLE 10 : - La hauteur maximum (H) des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé et :

- l'égout du toit pour les constructions ayant des toitures à pentes uniformes (schéma A)
- le brisis (acrotère) pour les toitures dites « à la mansard » (schéma B)
- le sommet de l'acrotère lorsque les toitures terrasses ou les toitures à pente sont bordées par des acrotères
- l'égout des lucarnes (schéma D)
- la partie haute du brisis pour la toiture ne comportant pas de terrasson (schéma E)

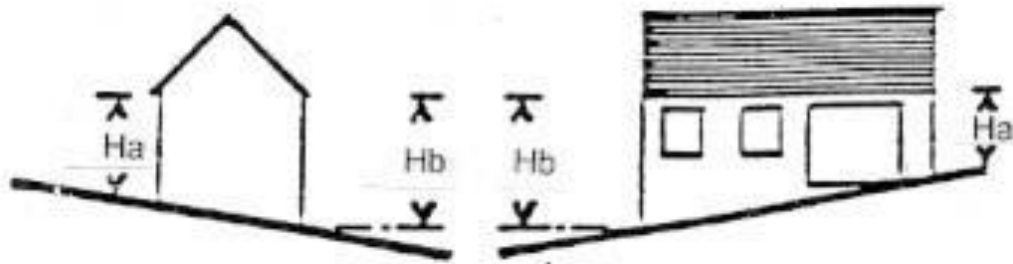


La pente de la toiture à 2 pentes des constructions neuves sera comprise entre 30 et 45°.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur ;

- les balustrades et garde-corps à claire voie,
- la partie ajourée des acrotères,
- les souches de cheminées,
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur,
- les accès aux toitures terrasses.

Sur les terrains en pente, deux normes de hauteur doivent être respectées simultanément : la hauteur (Ha) prise en amont de la construction et la hauteur (Hb) pris en aval.



SURFACE DE PLANCHER

Surface de plancher :

La surface de plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

Elle correspond à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Certaines surfaces viennent en déduction :

- les surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- les vides et les trémies afférents aux escaliers et ascenseurs,
- les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1.80 m,
- les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manoeuvre,
- les surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble (hors maison individuelle), y compris les locaux de stockage des déchets, quel que soit leur emplacement,
- les surfaces de plancher des combles non aménageables,
- les surfaces de planchers des caves ou des celliers, annexes à des logements, desservis par une partie commune (habitat collectif uniquement),
- une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Aménagement des volumes existants :

L'aménagement des combles et des sous-sols des constructions existantes peut être autorisé réserve qu'il n'y ait pas de suppression de places de parking en sous-sol et de réduction de places de stationnement couverte répondant aux besoins de la surface de plancher existante.

DIVERS

Adaptations mineures :

Selon l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être apportées aux règles et servitudes définies par un P.L.U.

Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.) :

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général, la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à une enquête publique. Il permet d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

Dérogation :

Les règles définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, seules des adaptations mineures peuvent être accordées (voir ci-dessus).

Mise en demeure d'acquérir :

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (commune, département, Etat...) de le lui acheter dans un délai d'un an (la demande doit être adressée au Maire, par pli recommandé avec accusé de réception). Cette mesure ne peut s'appliquer que si le P.L.U. est rendu public ou approuvé.

Préemption (droit de préemption) :

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

Droit de préemption urbain :

Les droits de préemption institués par l'article L 210-1 et suivants du Code de l'Urbanisme sont exercés, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations suivantes :

- la mise en œuvre d'un projet urbain, d'une politique locale de l'habitat,
- l'organisation du maintien, de l'extension ou de l'accueil des activités économiques,
- le développement des loisirs et du tourisme,
- la réalisation des équipements collectifs,
- la lutte contre l'insalubrité,
- le renouvellement urbain, la sauvegarde ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti,
- la constitution de réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.

Servitudes d'Utilité Publique :

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, cimetières, lignes électriques, ondes radioélectriques, etc...).

Selon plusieurs dispositions du Code de l'Urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme doivent comporter en annexe les servitudes d'utilité publique dont la liste figure en annexe du chapitre VI du Livre Premier, Titre II du Code de l'Urbanisme (Partie Réglementaire).

Ces servitudes limitent le droit d'utilisation du sol et sont instituées indépendamment du document d'urbanisme par des actes administratifs.

La liste de ces servitudes figure en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) :

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

La loi S.R.U. a notamment eu pour effet de supprimer les Plans d'Aménagement de Zone des Z.A.C., celles-ci étant intégrées dans le P.L.U.

ANNEXE 2

NORMES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération neuve, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après :

1- Logements (hors logement social)

Les besoins de stationnement pour les logements sont :

1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

1 place par logement dans le cas d'extension créant un ou des logements supplémentaires ou dans le cadre de la modification d'une habitation en plusieurs logements.

Foyers de personnes âgées, maisons de retraite et médicalisées pour personnes âgées :

0,3 place par chambre ou studio

2- Logements sociaux

Les besoins en place de stationnement pour ce type de logements créés ou aménagés : 1 place par logement

3- Stationnement deux roues

HABITAT COLLECTIF	0,75 m ² pour logement < ou égal T2 1,5 m ² par logement >T2. Au moins 3 m ² au total
BUREAUX	1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher
ACTIVITES COMMERCIALES DE + DE 500 M² INDUSTRIE ET EQUIPEMENT PUBLICS	1 place pour 10 employés Conversion en m ² : - Commerce : 1 emploi = 65m ² - Artisan, industrie : 1 emploi pour 30 à 50 m ² - Entrepôts : 1 emploi pour 100m ² Prévoir pour les visiteurs
ETABLISSEMENT SCOLAIRE	1 place pour 8 à 12 élèves. Recommandations pour collèges, lycées et universités : 1 place pour 3 à 5 élèves.

4- Bureaux

-Stationnement des véhicules motorisés individuels :

Il ne pourra être construits plus de

- une place pour 60 m² de surface de plancher à moins de 500 mètres d'un point de desserte TC structurante (norme plafond) ;
- une place pour 50 m² de surface de plancher à plus de 500 mètres d'un point de desserte TC structurante (norme plafond).

-Stationnement vélo :

1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher

5- Activités et artisanat

1 place pour 50m² de surface de plancher

6- Equipements divers

- Commerces

1 emplacement par commerce

- Commerces au-delà de 300m²

1 emplacement pour 40m² de surface de plancher

- Hôtels

1 emplacement pour 3 chambres

- Restaurants

1 emplacement pour 10m² de surface de plancher de salle de restaurant créée ou aménagée

- Enseignement

Outre les emplacements correspondants aux logements, il sera réservé :

1 place par classe : enseignement 1^{er} degré

1 place par classe : enseignement 2nd degré

Ces établissements comportent aussi des aires de stationnement pour les cycles.

7- Etablissements Recevant du Public

Lieux de culte :

1 emplacement pour 7 m² de surface de plancher

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager le nombre de places de parkings nécessaires, il pourra être fait l'application des dispositions de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme.

ANNEXE 3

COLLECTE DES DECHETS ET ENCOMBRANTS

5.1. Opérations de plus de 3 logements

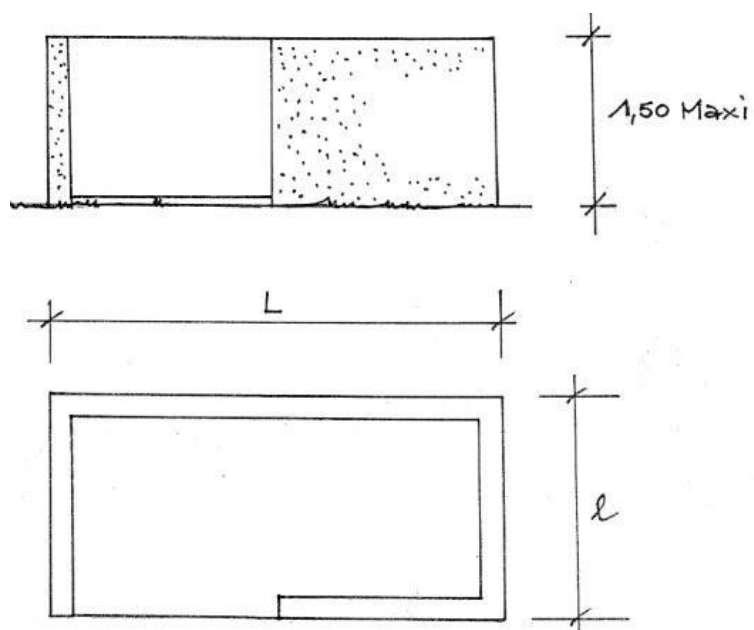
Pour toute opération comportant plus de trois logements, il devra être réalisé des locaux dont les dimensions devront être les suivantes :

Déchets ménagers (ordures ménagères, sélectif, verre) : il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des conteneurs, à raison de 0,5 m² par tranche de 5 logements avec une surface minimum de 4 m².

Encombrants : Au-dessus de 25 logements, un local de 10m² minimum doit être créé. Ce local sera augmenté de 1m² par tranche de 5 logements supplémentaires.

Ces locaux, qui devront être facilement accessibles par les véhicules de ramassage à partir des voies de desserte publiques ou privées, pourront être constitués d'un mur plein d'une hauteur de 1,50 m.

De manière à ce qu'il y ait une unité de structure et de matériaux entre les constructions et ces locaux poubelle, on adoptera pour l'un et l'autre un traitement identique.



Nota : Les éléments descriptifs ci-dessus sont purement indicatifs. Dans tous les cas, la proposition d'aménagement sera soumise à l'avis du syndicat chargé de la collecte afin de déterminer plus précisément les dimensions du local. Il s'agira en particulier de déterminer la quantité théorique de déchets produits par occupant en fonction du nombre de collectes hebdomadaires.

5.2. Opération d'activités (commerces, artisanat, tertiaires, etc...)

Toute opération visant à créer une activité devra faire l'objet d'une étude particulière avec le syndicat compétent. Il s'agira en particulier de définir les modalités et aménagements à prévoir sur la parcelle en fonction de la nature, de la quantité et de la fréquence d'élimination des déchets.

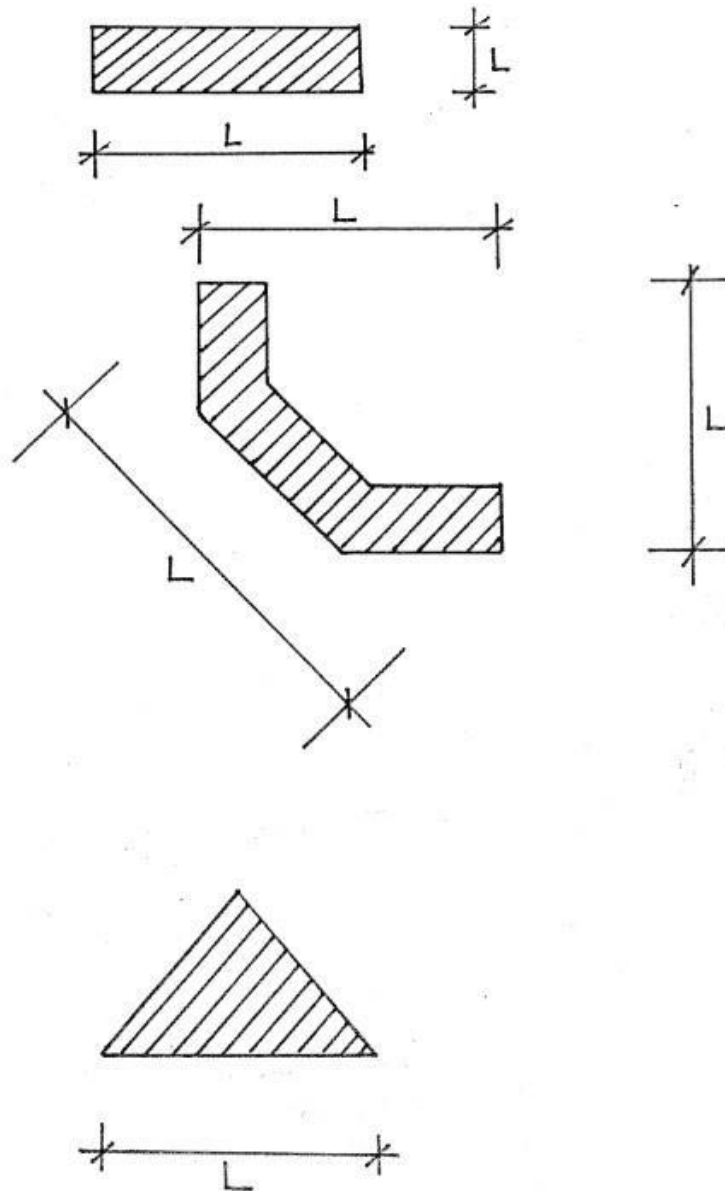
5.3. Elimination des déchets

L'annexe 6.3.7. du PLU « Note technique relative au système d'élimination des déchets ménagers » doit être consultée notamment les prescriptions relatives aux bornes enterrées.

ANNEXE 4

LARGEUR DE FACADE D'UNE CONSTRUCTION

Elle est déterminée par la projection orthogonale du bâtiment sur une droite parallèle située face à la façade considérée conformément aux croquis ci-joints.



ANNEXE 5

RECOMMANDATIONS RELATIVES A LA POSE D'ANTENNES PARABOLIQUES

La pose de paraboles est interdite en façade sous quelque mode que ce soit (fenêtres – balcons – terrasses).

Elles seront installées en toiture, si possible sur les édicules maçonnés, cheminées ou ventilations.

Pour les toitures-terrasses, elles seront regroupées au centre de la toiture de manière à être les moins visibles possible.

ANNEXE 6

RECOMMANDATIONS RELATIVES AUX EXHAUSSEMENTS

En cas d'exhaussement de sol en limite de propriété, la différence de niveau entre le niveau créé et le niveau du terrain voisin ne pourra être supérieure à 0,90 m. Dans ce cas, des murs de soutènement devront être construits et figureront à la demande du permis de construire.

ANNEXE 7

EMPLACEMENTS RESERVES

Référence au document graphique du PLU	Objet	Localisation	Surface en m ²	Bénéficiaire
A	Espace paysager	Piccolo Bld Pasteur	1 850	VILLE
B	Elargissement trottoir	Rue de Verdun	195	VILLE
C	Ouvrage d'assainissement	Espace sportif des Cressonnières	8 950	SIARE
D	Extension d'un équipement sportif	Espace sportif des Cressonnières	1 950	VILLE D'ENGHIEN
E	Elargissement trottoir	Boulevard Maréchal Juin	220	VILLE
F	Elargissement de voie	Rue d'Ermont	250	VILLE
G	Liaison nouvelle	Entre les rues Liberté/Orgemont	485	VILLE
H	Création voie de desserte	Zone UPM1 Rue du Picolo	270	VILLE
I	Liaison nouvelle	6, 10,12 rue Galliéni	1 550	VILLE
J	Liaison nouvelle	rue Barbusse	600	VILLE

ANNEXE 8

SECTEURS

ARCHEOLOGIQUES



ANNEXE 9

LISTE DES ELEMENTS DE PATRIMOINE A PROTEGER

Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

3 Espaces Verts à Protéger :

1. Jardin Léon Fontaine
2. Parc Urbain
3. Angle de la rue du Bois Ruault et de la rue du Général Leclerc

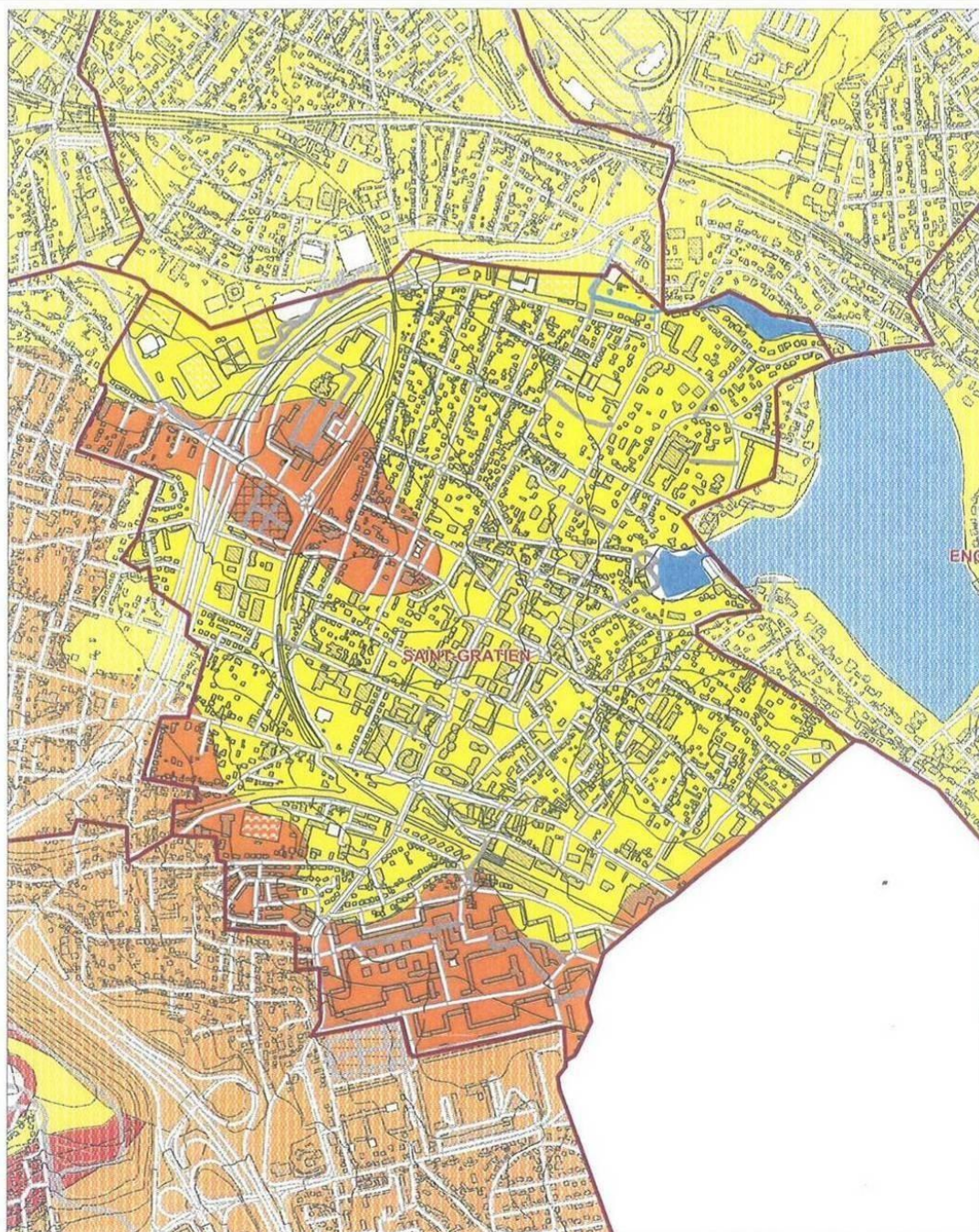
1 arbre remarquable :

Le Cèdre du Liban place Gambetta



ANNEXE 10

RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX



Echelle :1/10000

LEGENDE

SUADD/PG le 29 avril 2011
Sources : DDT95, BDTOP0,IGN, BRGM®
Carte: 11_04_756

Niveau de susceptibilité des sols

- Faible
- Fort
- Moyen

- Limite communale
- Plan d'eau
- Cours d'eau

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

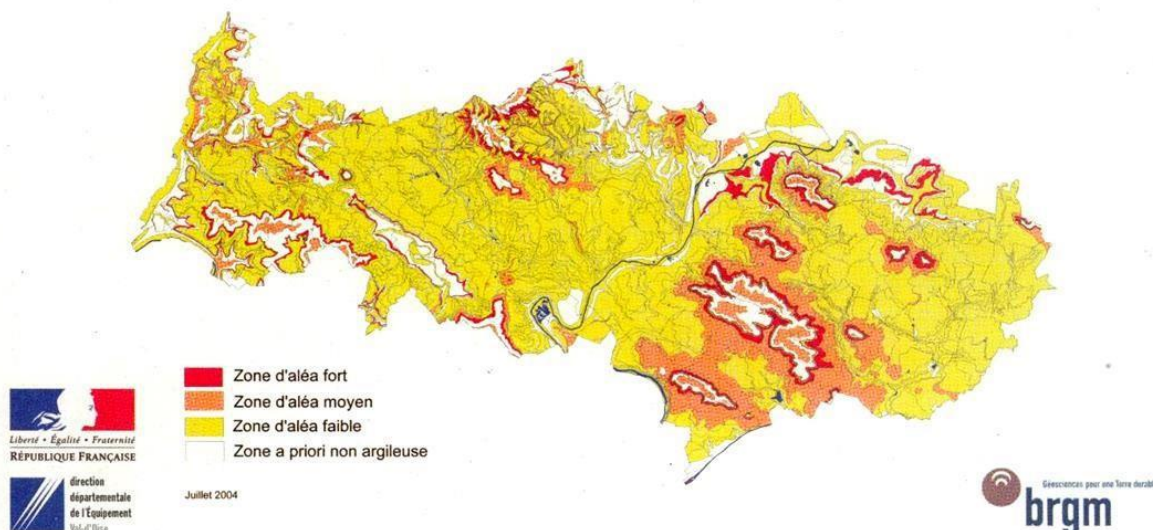
Les désordres consécutifs au retrait-gonflement des argiles peuvent aller jusqu'à rendre certaines maisons inhabitables. Leur réparation se révèle souvent très coûteuse, surtout lorsqu'il est nécessaire de reprendre les fondations en sous-œuvre au moyen de micro-pieux. Depuis 1989, date à laquelle ce phénomène est considéré comme catastrophe naturelle en France, plusieurs centaines de milliers d'habitations ont ainsi été touchées et le montant total des indemnisations 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.

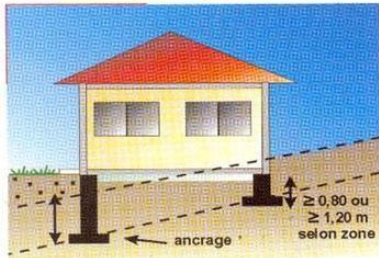
Carte départementale de l'aléa retrait-gonflement



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.

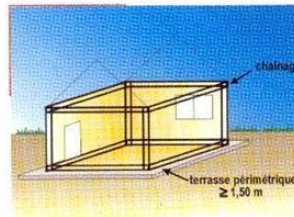


■ Adapter les fondations

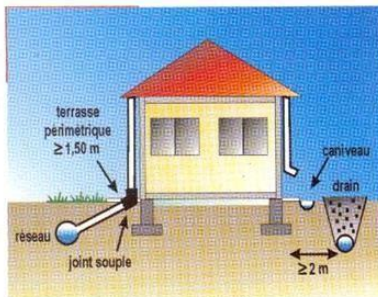
- Profondeur minimale d'ancrage 1,20 m en zone d'aléa fort et 0,80 m en zone d'aléa moyen à faible.
- Fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille.
- Éviter toute dissymétrie dans l'ancrage des fondations (ancrage aval au moins aussi important que l'ancrage amont, pas de sous-sol partiel).
- 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.



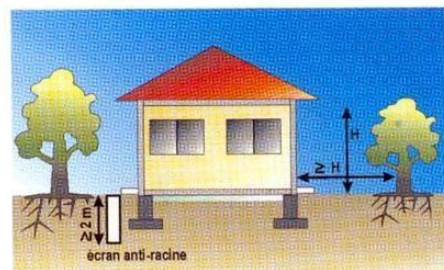
■ Éviter les variations localisées d'humidité



- 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 pompages (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.



ANNEXE 12

« Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes »



Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes (PEE) d'Île-de-France

Version 2.0, mai 2018

SENSIBILISER 

CONSERVER 

ACCOMPAGNER 

CONNAÎTRE 



3. Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes de la région Île-de-France.

3.1 Présentation

L'application des méthodes de l'EPPO et de Weber et Gut aboutit à l'élaboration d'une liste hiérarchisée des espèces invasives de la région Île-de-France comprenant 60 espèces ou groupes d'espèces (Figure 8 et Tableau 2).

25 d'entre elles sont considérées comme des invasives avérées sur le territoire. Six sont inscrites dans la liste européenne et cinq sont émergentes. Une présentation de ces espèces émergentes est faite en annexe. Toutes sont des plantes vasculaires à l'exception d'une, *Campylopus introflexus*, qui est une bryophyte (mousse).

Conjointement à ces deux premières listes, 35 espèces ont été identifiées comme méritant une surveillance particulière. Parmi elles 17 intègrent la liste d'observation et 18 autres la liste d'alerte.

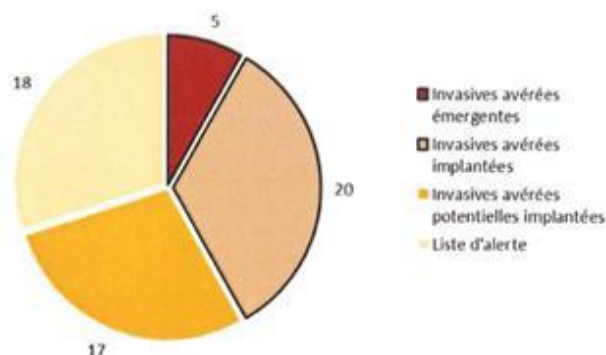


Figure 8 : Nombre d'espèces exotiques envahissantes au sein des différentes catégories

REMARQUE

Trois espèces arborées exogènes à très fort impact négatif sur certains habitats naturels (*Pinus sylvestris*, *Castanea sativa* et *Acer pseudoplatanus*) ne figurent pas au sein de cette liste (espèces non évaluées car de naturalisation trop ancienne ou d'indigénat douteux). Néanmoins, compte tenu de leur comportement et de leur impact constaté en Île-de-France, il est vivement conseillé aux sylviculteurs de limiter leur culture au sein des massifs franciliens.

Tableau 2 : Liste des plantes exotiques envahissantes d'Île-de-France. (SC : Sous conditions)

	Nom scientifique	Nom vernaculaire	SC.	Indigénat	Nombre de maille	Première mention	Liste UE		
ESPECES EXOTIQUES ENVAHISSANTES AVEREES	Émergentes	<i>Crasula helmsii</i> (Kirk) Cockayne, 1907	Crasula de Helms		Acc.	2	2006		
		<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f., 1782	Hydrocotyle fausse-renoncule		Nat. (S.)	10	1990	X	
		<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet, 1987 /							
		<i>Ludwigia pepioides</i> (Kunth) P.H. Raven, 1963	Jussieu invasive		Nat. (S.)	12	1967	X	
		<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc., 1973	Myriophylle aquatique		Subsp.	7	1994	X	
		<i>Rhynchospora ciliata</i> L., 1752	Rhynchospora des bords	X	Nat. (S.)	12	1990		
	Implantées	<i>Acer negundo</i> L., 1753	Erable negundo		Nat. (S.)	146	1858		
		<i>Azolla filiculoides</i> Lam., 1783	Azolla fausse-fougère		Nat. (S.)	27	1937		
		<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916	Ailante glanduleux		Nat. (E.)	224	1883		
		<i>Campylopus introflexus</i> (Hedw.) Brid.	Mousse cactus		Nat. (E.)	?			
		<i>Elodea canadensis</i> Michx., 1803	Elodée du Canada		Nat. (S.)	78	1866		
		<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St. John, 1920	Elodée à feuilles étroites		Nat. (S.)	47	1990	X	
		<i>Galega officinalis</i> L., 1753	Sainfoin d'Espagne		Nat. (E.)	167	1799		
		<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier, 1895	Berce du Caucase		Nat. (S.)	36	1899	X	
		<i>Impatiens glandulifera</i> Royle, 1833	Balsamine de l'Himalaya		Nat. (S.)	39	1905	X	
		<i>Laburnum anagyroides</i> Medik., 1787	Cytise faux-ébénier		Nat. (E.)	206	1879		
<i>Lemna minuta</i> Kunth, 1816		Lentille d'eau minuscule		Nat. (S.)	110	1997			
<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch, 1922		Vigne-vierge commune		Nat. (E.)	190	1992			
<i>Prunus cerasus</i> L., 1753		Griottier	X	Nat.	44	1906			
<i>Prunus serotina</i> Ehrh., 1788		Cerisier tardif		Nat. (S.)	65	1957			
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt., 1777 / <i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai, 1922 / <i>Reynoutria x bohemica</i> Chrtek & Chrtkova, 1983		Renouée invasive		Nat. (E.)	343	1928			
<i>Robinia pseudoacacia</i> L., 1753		Robinier faux-acacia		Nat. (E.)	509	1878			
<i>Solidago canadensis</i> L., 1753		Solidage du Canada		Nat. (E.)	317	1860			
<i>Solidago gigantea</i> Aiton, 1789		Solidage glabre		Nat. (E.)	161	1958			
<i>Symphytotrichum</i> sp*		Asters invasifs		Nat. (S.)	105	1990			
<i>Syringa vulgaris</i> L., 1753		Lilas	X	Nat. (S.)	76	1727			
ESPECES EXOTIQUES ENVAHISSANTES POTENTIELLES IMPLANTEES		<i>Artemisia verlotium</i> Lamotte, 1877	Armoise des frères Verlot		Nat. (S.)	81	1821		
		<i>Berberis aquifolium</i> Pursh, 1814	Mahonia faux-houx		Nat. (E.)	187	1906		
	<i>Bidens frondosa</i> L., 1753	Bident à fruits noirs		Nat. (S.)	99	1821			
	<i>Bromopsis inermis</i> (Leys.) Holub, 1973	Bromé sans-arêtes		Nat. (S.)	99	1911			
	<i>Buddleja davidii</i> Franch., 1887	Buddleia du père David		Nat. (E.)	294	1923			
	<i>Epilobium ciliatum</i> Raf., 1808	Epilobe cilié		Nat. (S.)	119	1972			
	<i>Erigeron annuus</i> (L.) Desf., 1804	Vergerette annuelle		Nat. (E.)	327	1871			
	<i>Erigeron canadensis</i> L., 1753	Vergerette du Canada		Nat. (E.)	506	1876			
	<i>Erigeron sumatrensis</i> Retz., 1810	Vergerette de Sumatra		Nat. (E.)	297	1995			
	<i>Helianthus tuberosus</i> L., 1753	Topinambour		Nat. (S.)	21	1934			
	<i>Impatiens balfourii</i> Hook.f., 1903	Balsamine de Balfour		Nat. (S.)	47	1943			
	<i>Impatiens capensis</i> Meerb., 1775	Balsamine du Cap		Nat. (S.)	24	1727			
	<i>Lycium barbarum</i> L., 1753	Lyciet commun		Nat. (S.)	30	1861			
	<i>Phytolacca americana</i> L., 1753	Raisin d'Amérique		Nat. (S.)	113	1881			
	<i>Prunus laurocerasus</i> L., 1753	Laurier-cerise		Nat. (E.)	200	1941			
	<i>Senecio inaequidens</i> DC., 1838	Sénéçon du Cap		Nat. (S.)	151	1989			
	<i>Symphoricarpos albus</i> (L.) S.F.Blake, 1914	Symphorine à fruits blancs		Subsp.	126	1906			
	LISTE D'ALERTE	<i>Ambrosia psilostachya</i> DC., 1836	Ambrosie à épis grêles		Nat. (S.)	3	2000		
		<i>Asclepias syriaca</i> L., 1753	Herbe à la ouate		Subsp.	3	1879	X	
		<i>Bothriochloa barbinodis</i> (Lag.) Herter, 1940	Barbon andropogon		Acc.	1	2012		
		<i>Cabomba caroliniana</i> A.Gray, 1848	Cabomba de Caroline		Acc.	1	2010	X	
		<i>Cornus sericea</i> L.	Cornouiller soyeux			0			
<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn., 1900		Herbe de la pampa		Acc.	6	1998			
<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne., 1879		Cotonéaster horizontal		Subsp.	9	1948			
<i>Egeria densa</i> Planch., 1849		Elodée dense		Nat. (S.)	5	2002			
<i>Fallopia baldschuanica</i> (Regel) Holub, 1971		Renouée du Turkestan		Cult.	1	1998			
<i>Glyceria striata</i> (Lam.) Hitchc., 1928		Glycerie striée		Nat. (S.)	7	1849			
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss, 1928		Grand lagarosiphon		Nat. (S.)	13	1998	X		
<i>Lemna turionifera</i>		Lenticule		Nat. (S.)	?				
<i>Lonicera japonica</i> Thunb., 1784		Chèvrefeuille du Japon		Cult.	2	1996			
<i>Myriophyllum heterophyllum</i> Michx.		Myriophylle hétérophylle			0		X		
<i>Paspalum dilatatum</i> Poir., 1804		Paspale dilaté		Nat. (S.)	1	2009			
<i>Pterocarya fraxinifolia</i> (Poir.) Spach, 1834		Noyer du Caucase		Cult.	1	2003			
<i>Rhus typhina</i> L., 1756		Sumac hérissé		Subsp.	10	2001			
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R.Br., 1810		Sporobole fertile		Nat. (S.)	17	1999			

Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes d'Île-de-France
Mai 2018

CBNBP/MNHN
22

ANNEXE N°13

Liste – non exhaustive- des espèces endogènes à planter.



**CETTE LISTE PEUT CONTENIR DES ESPECES ALLERGENES –SE REFERER AU SITE
WWW.POLENS.FR**

Nom vernaculaire	Nom latin	Floraison		Conditions optimales		
		Période	Couleur	pH du sol	Exposition	Hauteur du substrat optimal ou hauteur d'eau (cm)
Catégorie : Arbre						
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	Mai	Vert	7,5 - 8,5	Pleine lumière	-
Bouleau verruqueux	<i>Betula pendula</i>	Avril-Mai	Vert	5 - 7	Pleine lumière	-
Charme	<i>Carpinus betulus</i>	Avril-Mai	Vert	7 - 7,5	Lumière	-
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>	Avril-Mai	Vert	6 - 8	Lumière	-
Frêne élevé	<i>Fraxinus excelsior</i>	Avril-Mai	Brun	6 - 8	Lumière	-
Peuplier tremble	<i>Populus tremula</i>	Mars-Avril	Vert	4,5 - 8	Pleine lumière	-
Merisier	<i>Prunus avium</i>	Avril-Mai	Blanc	4 - 7,5	Lumière	-
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	Avril-Mai	Vert	6,5 - 7,5	Lumière	-
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>	Juillet	Blanc	5 - 8	Lumière	-
Orme champêtre	<i>Ulmus minor</i>	Mars-Avril	Vert	7 - 7,5	Lumière	-
Catégorie : Arbuste						
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	Mai-Juin	Blanc	7,5 - 8,5	Lumière	-
Noisetier	<i>Coryllus avellana</i>	Janvier-Mars	Jaune	6,5 - 8	Mi-ombre	-
Aubépine à un style	<i>Crataegus monogyna</i>	Avril-Juin	Blanc	6,5 - 8	Lumière	-
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	Avril-Mai	Blanc	7,5 - 8,5	Lumière	-
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>	Mai-Juin	Blanc	5 - 7	Mi-ombre	-
Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>	Mai-Juillet	Blanc	7 - 8	Lumière	-
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	Avril	Blanc	7 - 8	Lumière	-

Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	Juin	Blanc	6,5 - 8	Mi-ombre	-
Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>	Mai	Blanc	5,5 - 8	Lumière	-
Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>	Avril-Mai	Blanc	7 - 8	Lumière	-
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>	Mai-Juin	Blanc	7 - 8	Lumière	-