



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 aérodomes

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'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'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

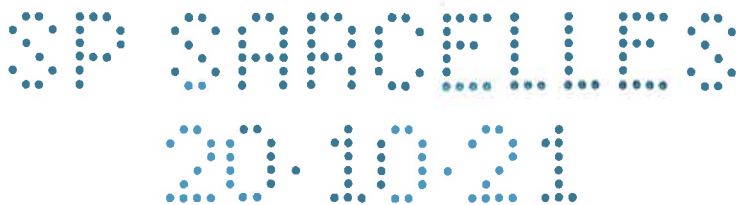
La commune d'Enghien-les-Bains, limitrophe de Saint Gratien, se distingue par ses ressources thermales qui sont peu profondes et à ce titre vulnérables aux activités anthropiques et notamment aux remaniements urbains. Ainsi, à l'intérieur des zones légendées "1", "2" et "3" (cf : plan joint en annexe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

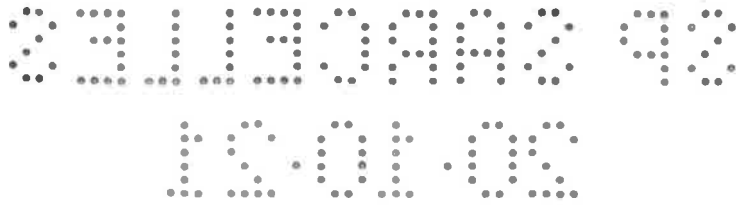
- Les ouvrages souterrains traversant différentes nappes doivent être sélectifs (ne capter qu'une seule nappe d'eau à la fois) afin de ne pas mettre durablement en relations les différentes masses d'eau. Ils doivent être conçus dans les règles de l'art et comporter des dispositifs de protection vis-à-vis 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 ;

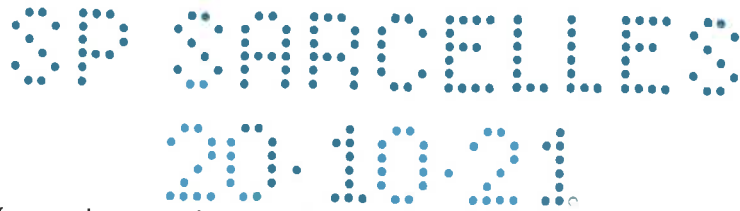
- Les ouvrages souterrains traversant différentes nappes doivent être sélectifs (ne capter qu'une seule nappe d'eau à la fois) afin de ne pas mettre durablement en relations les différentes masses d'eau. Ils doivent être conçus dans les règles de l'art et comporter des dispositifs de protection vis-à-vis 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

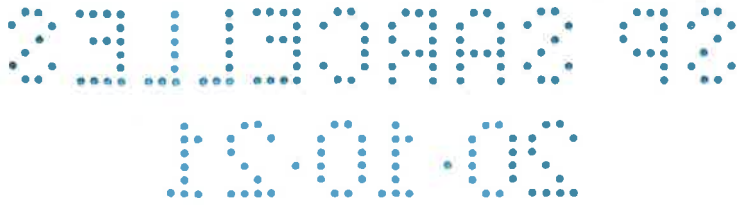
a. – Eaux usées

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

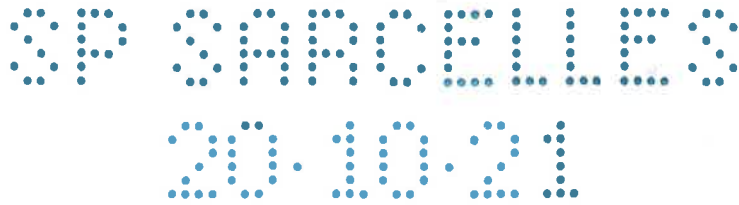
L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

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 :

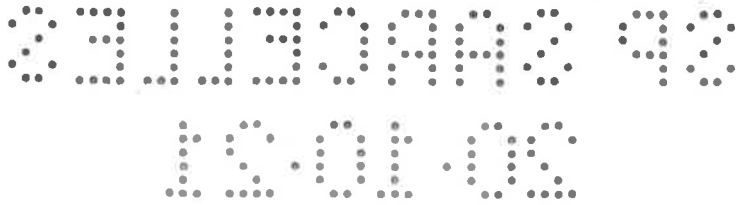
L'installation des panneaux solaires sera prise en compte dès la conception du projet. Les panneaux seront considérés comme des éléments d'architecture à part entière.

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.

Section 3 –POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

Aucune prescription