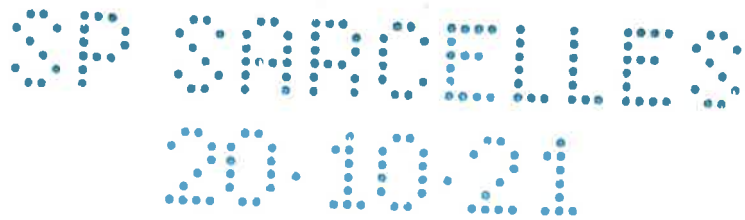


SP SARCCELLES
20.10.21

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

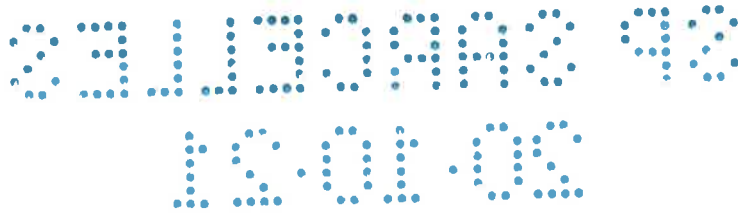
ANNEXE 9 : PATRIMOINE A PROTEGER.....Page 182

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 :

SP SARCELLES

201021

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 [...]* ».

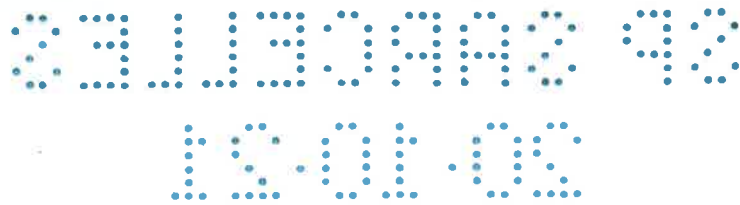
Le P.L.U. désigne par « *emplacement réservé* » tout terrain bâti ou non bâti devant faire l'objet à l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert.

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

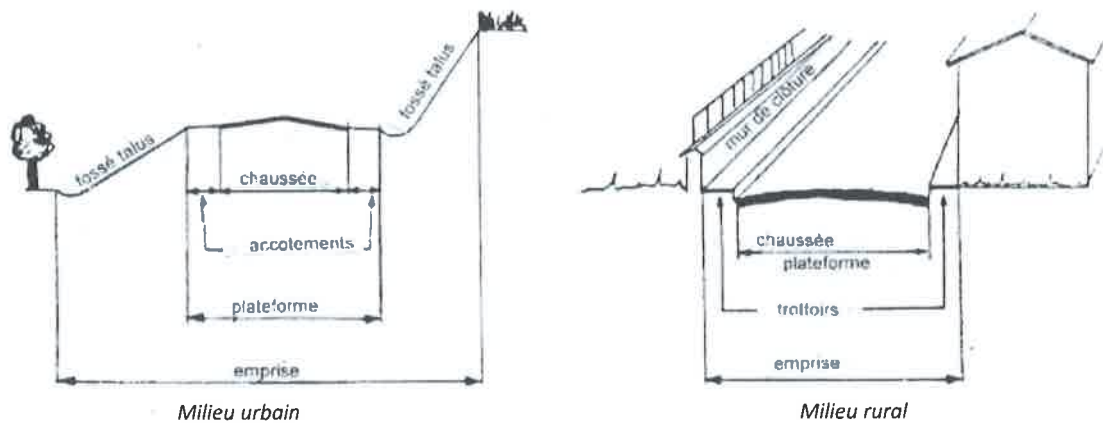
Selon l'article L.442-1 du Code de l'Urbanisme, constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

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

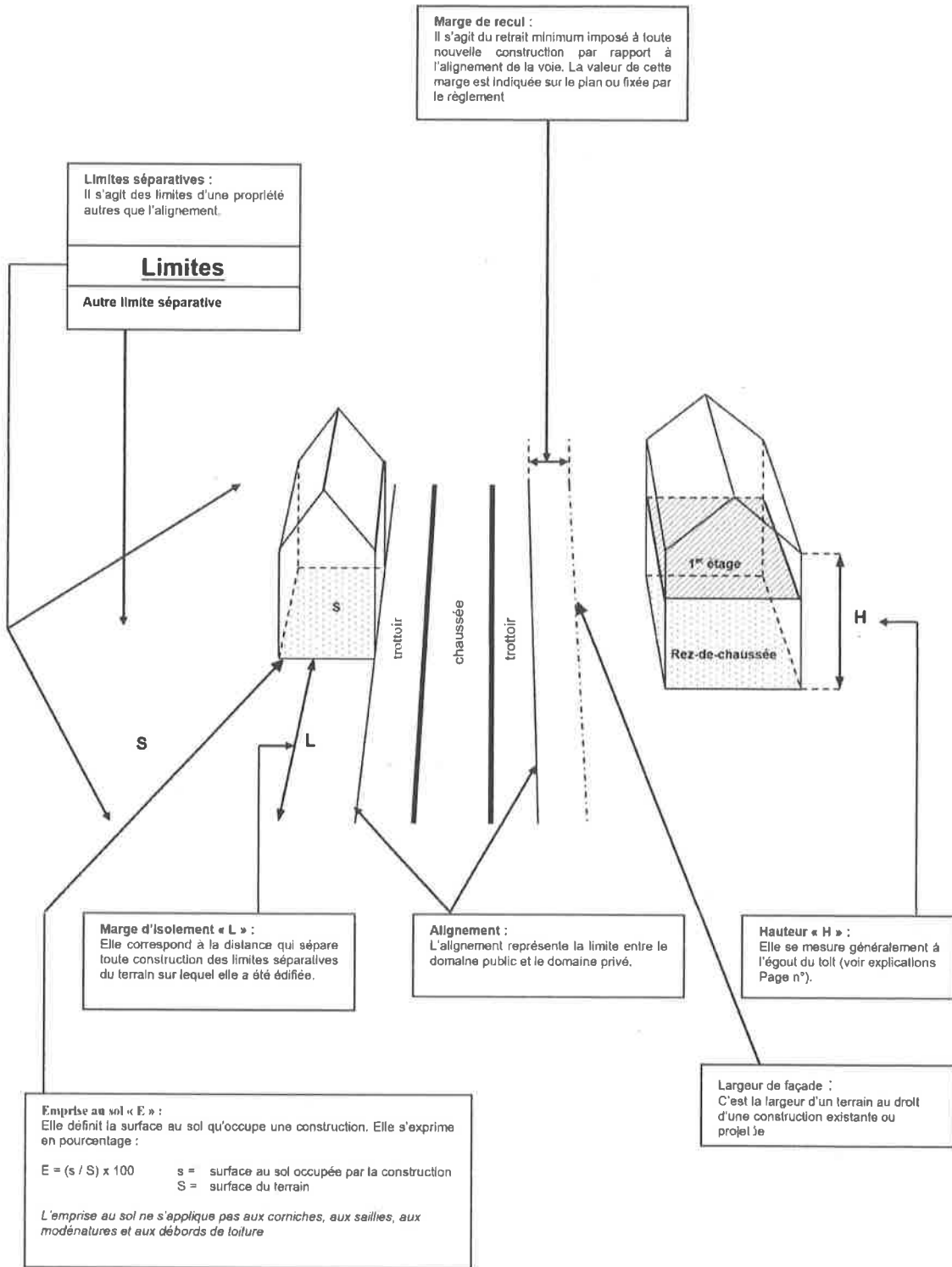
Autoroutes et voies rapides :

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,...).

SP PARCELLES 201021

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



SP PARCELLES

20.10.21

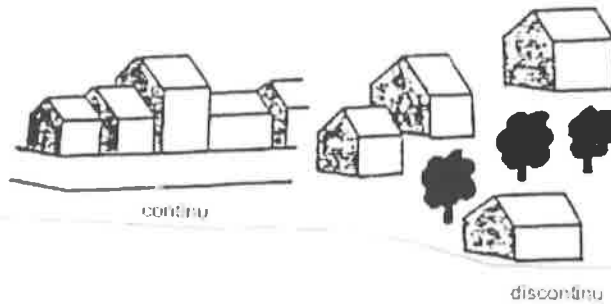
Alignement

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 édiflée 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.

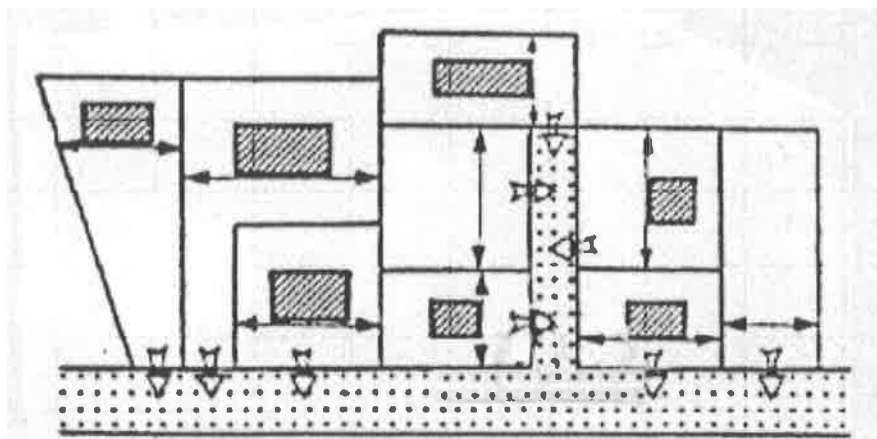
Construction en ordre continu

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

ARTICLE 40

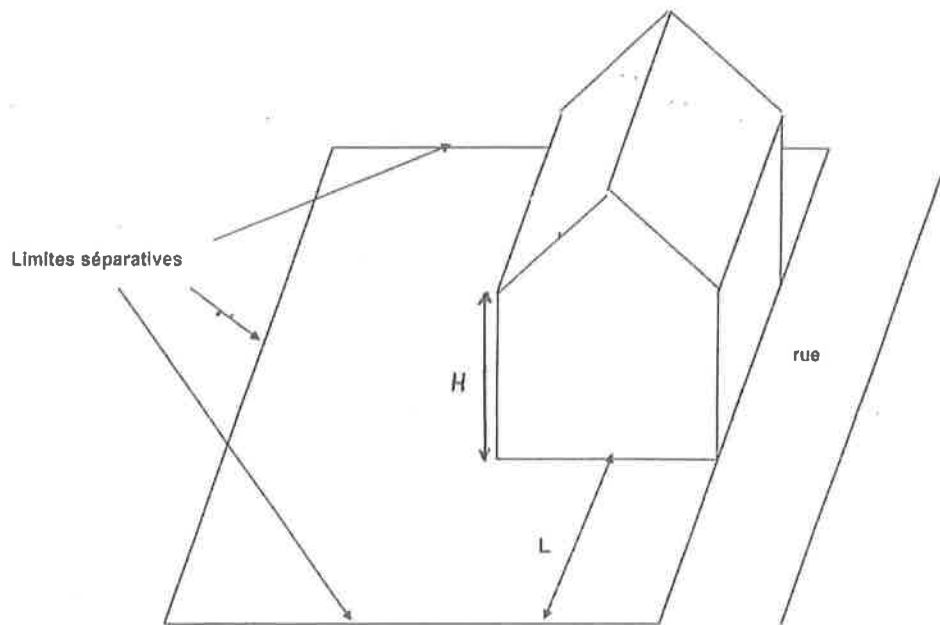
MARGE D'ISOLEMENT

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.

SP PARCELLES

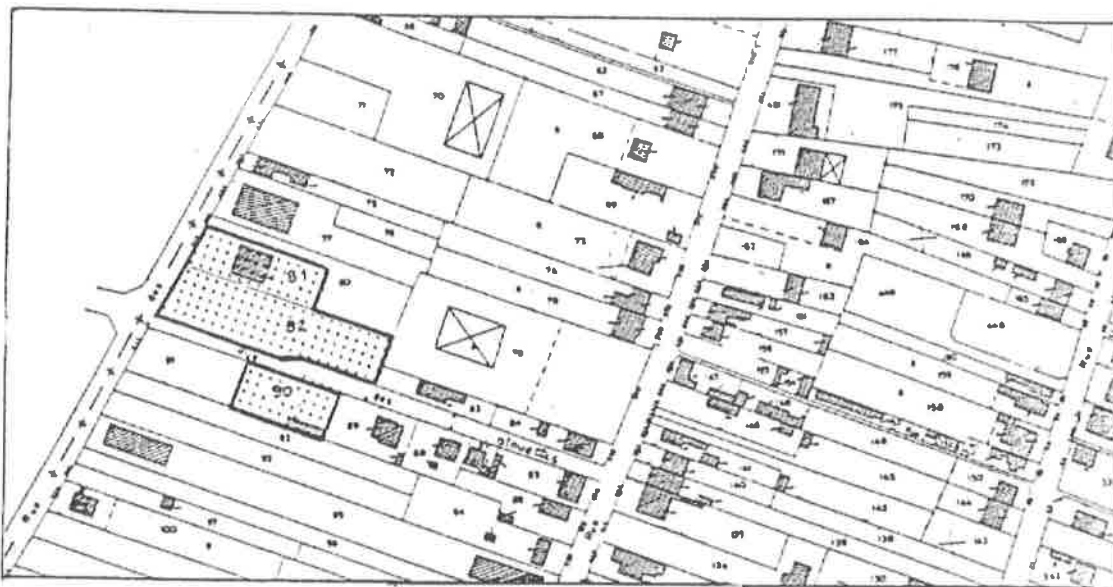
TERRAIN

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.

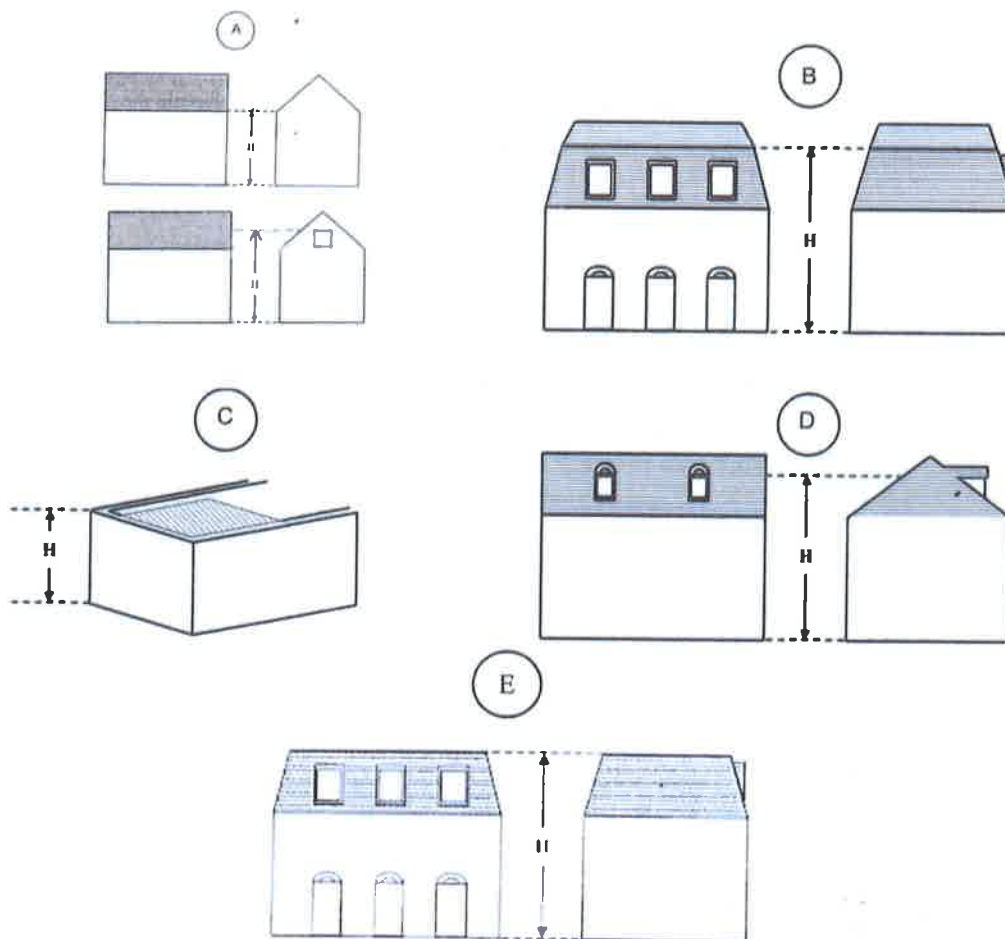
REGLEMENT

2010

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°.

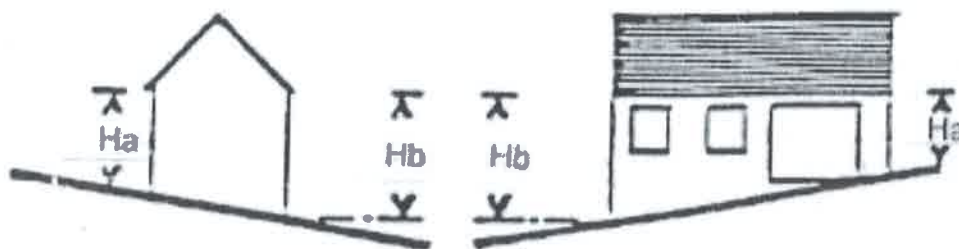
Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur ;

SP PARCELLES

20.10.21

- 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.



23 130 990 90

10 0 10

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.

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.

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 :

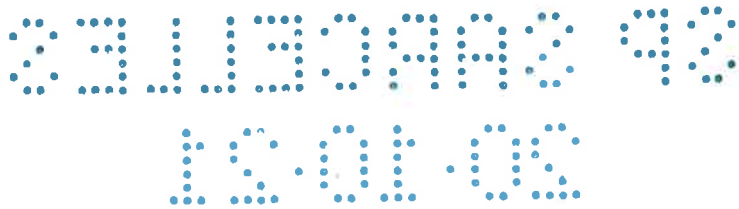
0,3 place par chambre ou studio

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.

SP CARCELLES

ANNEXE

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.

COLLECTE DES DECHETS ET ENCOMBRANTS

5.1. Opérations de plus de 3 logements

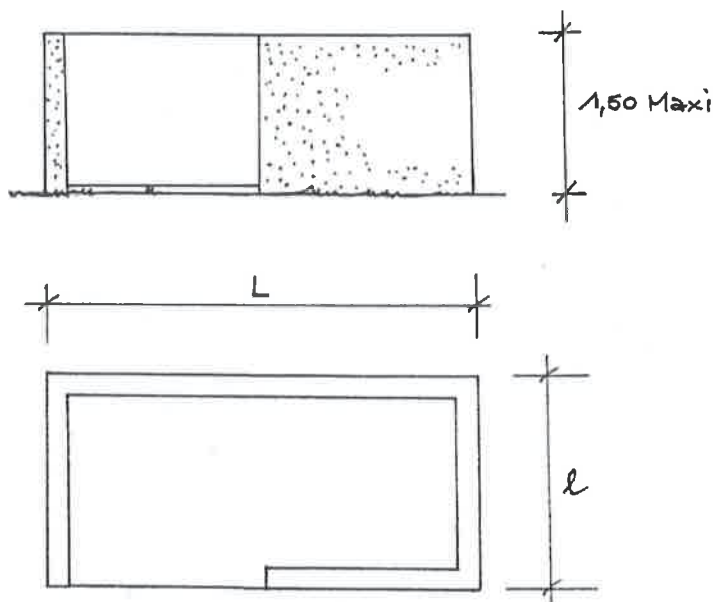
Pour toute opération comportant plus de trois logements, il devra être réalisé des locaux dont les dimensions devront être les suivantes :

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...)



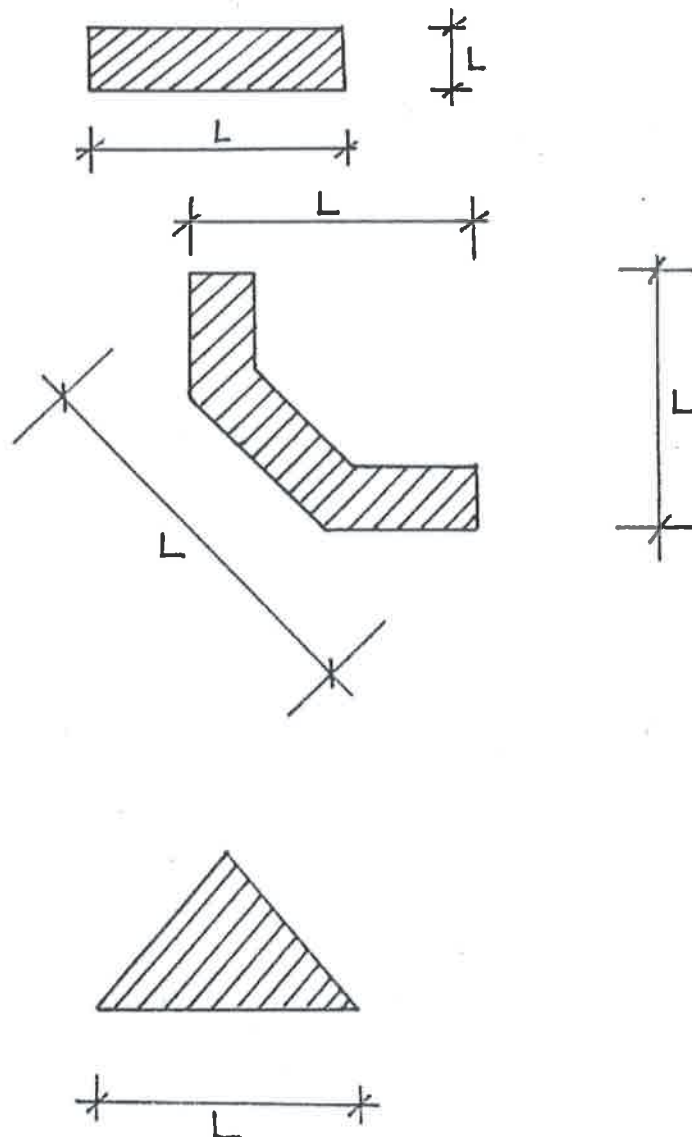
Toute opération visant à créer une activité devra faire l'objet d'une étude particulière avec le syndicat compétent. Il s'agira en particulier de définir les modalités et aménagements à prévoir sur la parcelle en fonction de la nature, de la quantité et de la fréquence d'élimination des déchets.

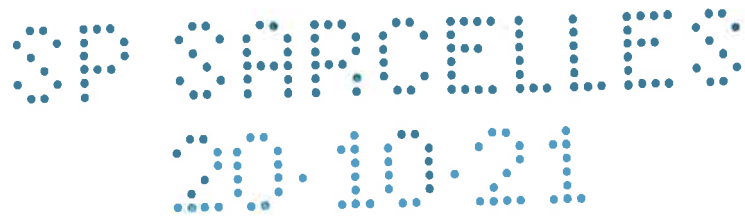
5.3. Elimination des déchets

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.

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.





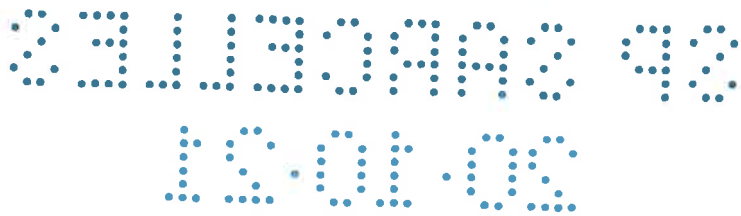
ANNEXE 5

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.

SP SARCCELLES

20.10.21

ANNEXE 7

EMPLACEMENTS RESERVES

Référence au document graphique du PLU	Objet	Localisation	Surface en m ²	Bénéficiaire
A	Espace paysager	Picolo 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

23.13.09.03

10.01.05

ANNEXE 8 SECTEURS ARCHEOLOGIQUES



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 :

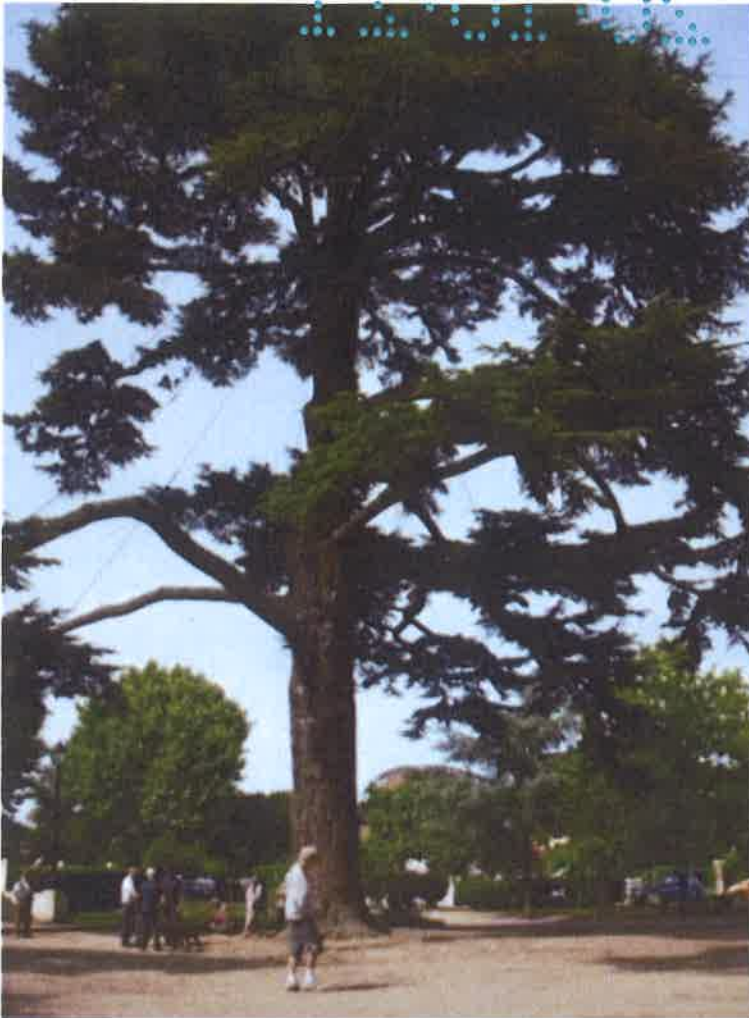
1. Jardin Léon Fontaine
2. Parc Urbain
3. Angle de la rue du Bois Ruault et de la rue du Général Leclerc

1 arbre remarquable :

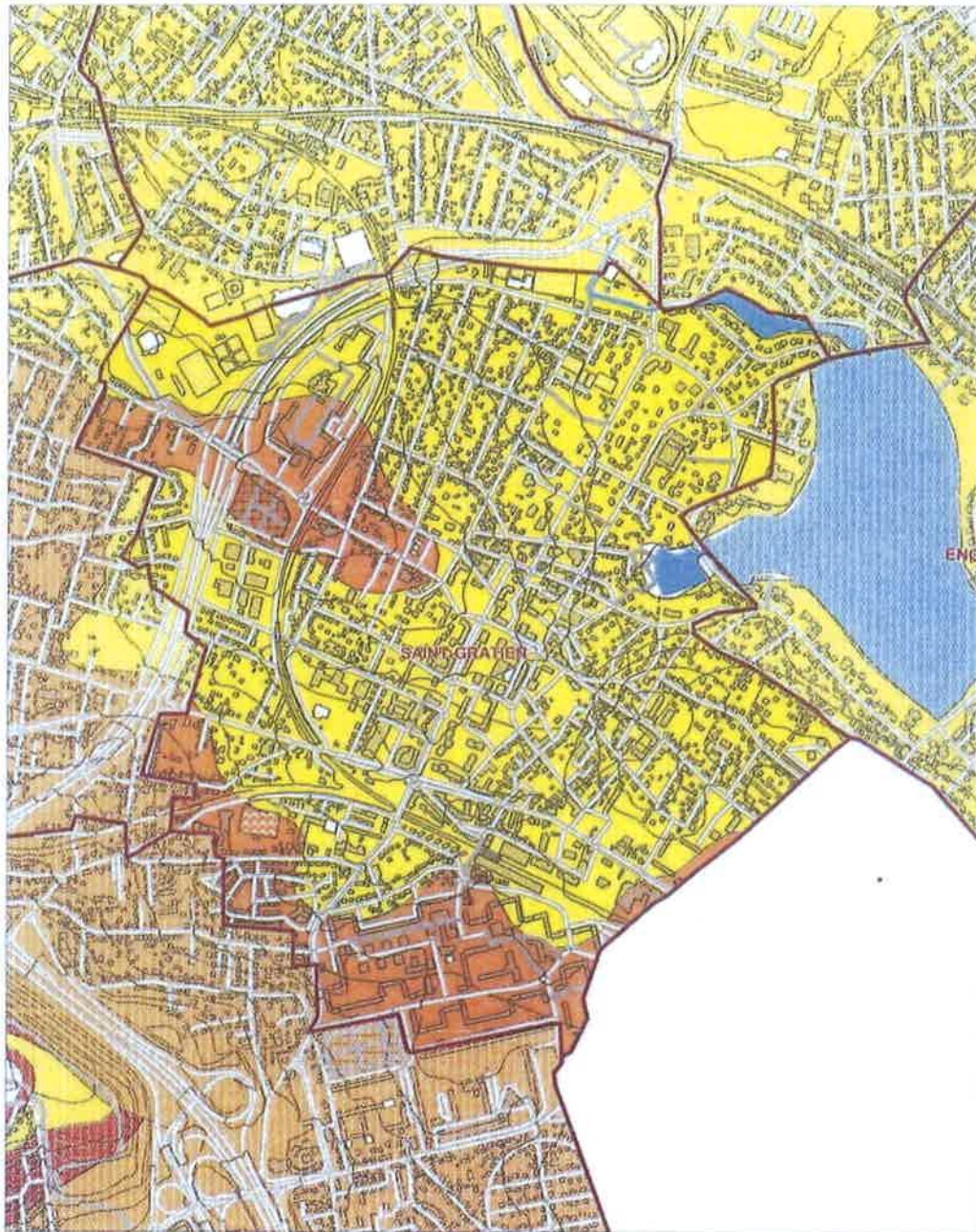
Le Cèdre du Liban place Gambetta

23.130942 42

15.01.05



RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX



Echelle : 1/10000

LEGENDE

SUADD/PG le 20 avril 2011
Sources : DDT85, BDTOP/JGN, BRGM
Carte: 11_04_758

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

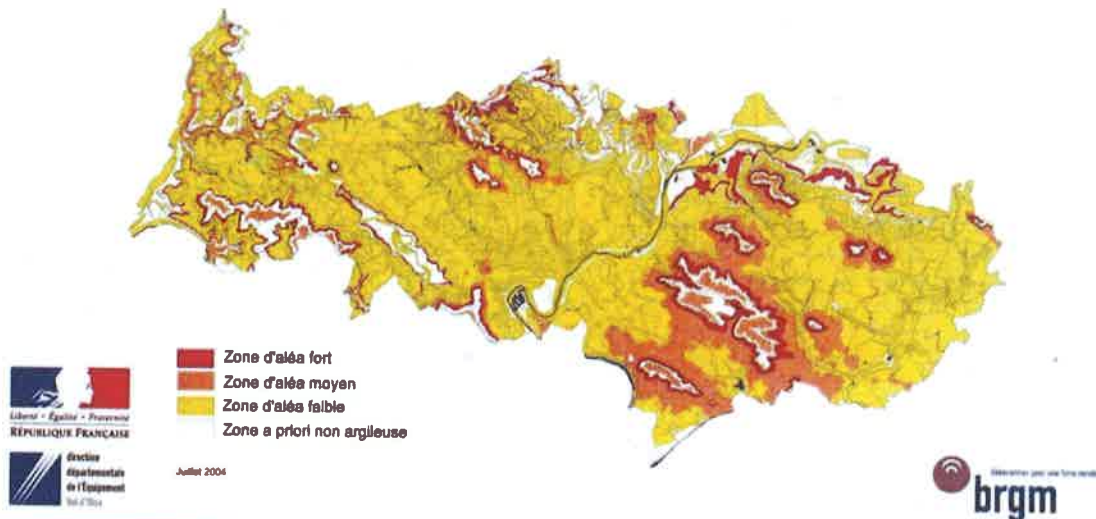
Les désordres consécutifs au retrait-gonflement des argiles peuvent aller jusqu'à rendre certaines maisons inhabitables. Leur réparation se révèle souvent très coûteuse, surtout lorsqu'il est nécessaire de reprendre les fondations en sous-œuvre au moyen de micro-pieux. Depuis 1989, date à laquelle ce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



Des moyens de prévention efficaces et peu contraignants

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

Carte départementale de l'aléa retrait-gonflement



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

■ Identifier la nature du sol

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

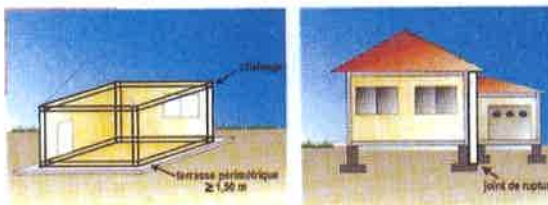


■ Adapter les fondations

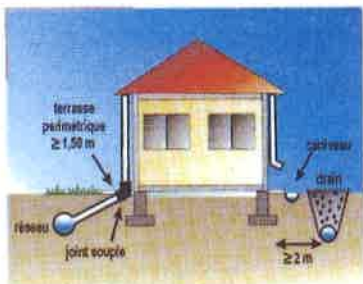
- Profondeur minimale d'ancrage 1,20 m en zone d'aléa fort et 0,80 m en zone d'aléa moyen à faible.
- Fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille.
- Éviter toute dissymétrie dans l'ancrage des fondations (ancrage aval au moins aussi important que l'ancrage amont, pas de sous-sol partiel).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

■ Rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés

- Prévoir des chainages 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.



23 130 992 90

150105

ANNEXE 12

« Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes »

SP PARCELLES 20.10.21

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'EPPD 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.

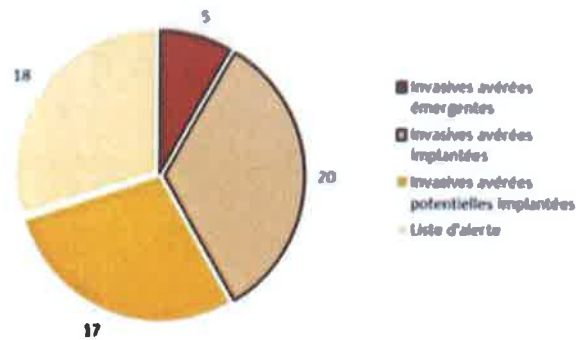


Figure 8 : Nombre d'espèces exotiques envahissantes au sein des différentes catégories

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	Indigène	Nombre de mailles	Première mention	Liste UE		
ESÈCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES - ALERTE	Implantées	<i>Acer negundo</i> L., 1753							
		<i>Azolla filiculoides</i> Lam., 1783	Azolla fausse-fougère						
		<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916	Ailante glanduleux						
		<i>Campylopus introflexus</i> (Hedw.) Brid.	Mousse cactus						
		<i>Elodea canadensis</i> Michx., 1803	Elodée du Canada						
		<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H. St. John, 1920	Elodée à feuilles étroites						
		<i>Galega officinalis</i> L., 1753	Sainfoin d'Espagne					X	
		<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier, 1895	Berce du Caucase						
		<i>Impatiens glandulifera</i> Royte, 1833	Balsamine de l'Himalaya					X	
		<i>Laburnum anagyroides</i> Medik., 1787	Cytise faux-ébénier						
		<i>Lemna minuta</i> Kunth, 1816	Lentille d'eau minuscule						
		<i>Parthenocissus inserta</i> (A. Kern.) Fritsch, 1922	Vigne-vierge commune						
		<i>Prunus cerasus</i> L., 1753	Griottier	X					
		<i>Prunus serotina</i> Ehrh., 1768	Cerisier tardif						
		<i>Reynoutria japonica</i> Houtt., 1777 / <i>Reynoutria sachalinensis</i> (F. Schmidt) Nakai, 1922 / <i>Reynoutria x bohemica</i> Chrtek & Chrtkova, 1983	Renouée invasive						
		<i>Robinia pseudoacacia</i> L., 1753	Robinier faux-acacia						
		<i>Solidago canadensis</i> L., 1753	Solidage du Canada						
		<i>Solidago gigantea</i> Aiton, 1789	Solidage glabre						
		<i>Symphytotrichum</i> sp*	Asters invasifs						
		<i>Syringa vulgaris</i> L., 1753	Lilas	X					
		ESÈCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES - POTENTIELLES IMPLANTÉES	<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte, 1877	Armoise des frères Verlot					
			<i>Berberis aquifolium</i> Pursh, 1814	Mahonia faux-houx					
<i>Bidens frondosa</i> L., 1753	Bident à fruits noirs								
<i>Bromopsis inermis</i> (Leyss.) Holub, 1973	Brome sans-arêtes								
<i>Buddleia davidii</i> Franch., 1887	Buddleia du père David								
<i>Epilobium dilatatum</i> Raf., 1808	Épilobe cilie								
<i>Erigeron annuus</i> (L.) Desf., 1804	Vergétotte annuelle								
<i>Erigeron canadensis</i> L., 1753	Vergétotte du Canada								
<i>Erigeron sumatrensis</i> Retz., 1810	Vergétotte de Sumatra								
<i>Helianthus tuberosus</i> L., 1753	Topinambour								
<i>Impatiens balsamina</i> Hook. f., 1803	Balsamine de Balfour								
<i>Impatiens capensis</i> Meerb., 1775	Balsamine du Cap								
<i>Lycium barbarum</i> L., 1753	Lyçoit commun								
<i>Phytolacca americana</i> L., 1753	Raisin d'Amérique								
<i>Prunus laurocerasus</i> L., 1753	Laurier-cerise								
<i>Senecio inaequidens</i> DC., 1838	Senaçon du Cap								
<i>Symphoricarpos albus</i> (L.) S.F. Blake, 1914	Symphonie à fruits blancs								
LISTE D'ALERTE	<i>Ambrosia psilostachya</i> DC., 1836		Ambrosie à épis grêles						
	<i>Asclepias syriaca</i> L., 1753		Herbe à la ouate					X	
	<i>Bothriochloa barbinodis</i> (Lag.) Herter, 1940		Barbon andropogon						
	<i>Cabomba caroliniana</i> A. Gray, 1848		Cabomba de Caroline					X	
	<i>Cornus sericea</i> L.		Cornouiller soyeux						
	<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn., 1900	Herbe de la pampa							
	<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne., 1879	Cotonéaster horizontal							
	<i>Egeria densa</i> Planch., 1849	Elodée dense							
	<i>Fallopia baldschuanica</i> (Reget) Holub, 1971	Renouée du Turkestan							
	<i>Glyceria striata</i> (Lam.) Hitchc., 1928	Glycérie striée							
	<i>Lagarosiphon major</i> (Rid.) Moss, 1928	Grand lagarosiphon					X		
	<i>Lemna turionifera</i>	Lenticule							
	<i>Loniceria japonica</i> Thunb., 1784	Chèvrefeuille du Japon							
	<i>Myriophyllum heterophyllum</i> Michx.	Myriophylle hétérophylle							
	<i>Paspalum dilatatum</i> Poir., 1804	Paspale dilaté							
	<i>Pterocarya fraxinifolia</i> (Poir.) Spach, 1834	Noyer du Caucase							
	<i>Rhus typhina</i> L., 1756	Sumac hérissé							
	<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R.Br., 1810	Sporobole fertile							

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	-

SP SARCCELLES

Arbres

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	-