



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 aérodomes

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.

SP PARCELLES

20 10 21

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 :

SAISON 2018

2018

- 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

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).

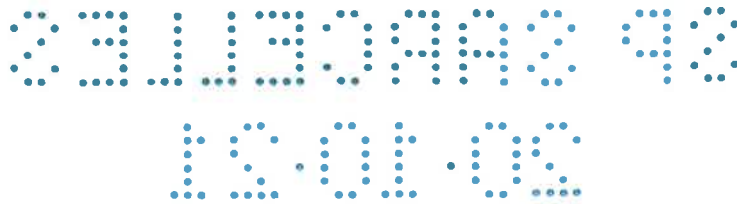
En cas d'identification d'une zone humide, toute construction et toutes activités qui nuiraient à la préservation du caractère humide de la zone humide et notamment les affouillements, remblais, exhaussements des sols, dépôts de matériaux, assèchements ou mises en eau, temporaires ou permanents, à l'exception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

SP PARCELLES

2021

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.

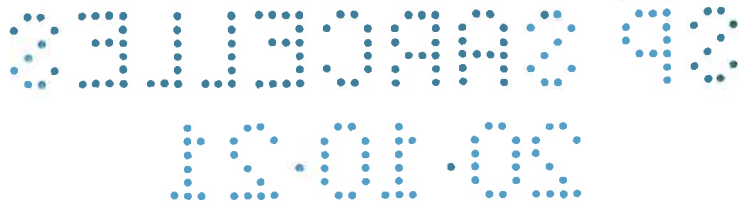
ARTICLE UL 6...IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

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.

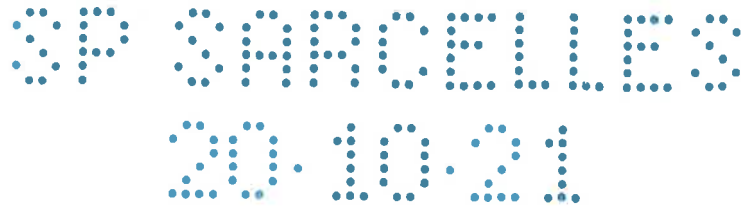
Secteur ULc

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) 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 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.